



Sygn. akt I CSKP 86/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Beata Janiszewska

SSN Joanna Misztal-Konecka

w sprawie z powództwa B. P. i D. P.

przeciwko K. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce jawnej w W.

(poprzednio K. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w

W.), C. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. i R. GmbH z siedzibą w N.

(poprzednio I. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.)

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 kwietnia 2021 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 14 grudnia 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

1. oddala skargę kasacyjną;

**2. zasądza od każdego z powodów B. P. i D. P. na rzecz
pozwanego K. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki
jawnej w W. kwoty po 675 (sześćset siedemdziesiąt pięć) złotych
tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego;**

3. zasądza od każdego z powodów B. P. i D. P. na rzecz pozwanego R. GmbH z siedzibą w N. kwoty po 675 (sześćset siedemdziesiąt pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powodowie B. P. i D. P. wniesli o zasądzenie solidarnie od pozwanych K. sp. z o.o. sp. j. z siedzibą w W. (dawniej jako K. sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W., dalej jako: K.), R. GmbH z siedzibą w N. (dawniej jako P. sp. z o.o. z siedzibą w W., a następnie I. z siedzibą w W.), C. sp. z o.o. z siedzibą w W. (dawniej jako S. sp. z o.o. z siedzibą w W.) kwoty 90.000 zł tytułem odszkodowania za naruszenie przez pozwanych przysługującego im ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności za okres od 11 lipca 2005 r. do dnia wytoczenia powództwa oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych częściowego odszkodowania w kwocie 10.000 zł tytułem utraconych dochodów za okres od 7 stycznia 2008 r. do dnia wytoczenia powództwa.

Wyrokiem z 19 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo.

Wyrokiem z 14 grudnia 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powodów.

Sąd Apelacyjny ustalił, że 13 marca 2003 r. powodowie oraz A.K. sprzedali na rzecz M. S.A. w K. swoje udziały we współwłasności nieruchomości oznaczonych jako działki nr 457/(...), 463/(...), 464/(...), 465/(...), 466/(...), 462/(...), 456/(...). Ponadto powodowie sprzedali na rzecz wskazanej spółki nieruchomości oznaczone jako działki nr 459/1(...), 461/(...), 458/(...), 460/(...). Równocześnie spółka M. ustanowiła na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości składającej się z działek nr 462/(...), 444/(...), 424/(...), 445/(...) służebność gruntową polegającą na zakazie budowy i eksploatacji stacji paliw płynnych na nieruchomości obciążonej składającej się z działek 457/(...), 463/(...),

464/(...), 465/(...), 466/(...), 459/(...), 461/(...) oraz działek nr 456/(...), 458/(...), 460/(...).

W 1999 r. spółka należąca do powodów T. sp. z o.o. uzyskała decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji budowy stacji paliw w P. przy ul. (...).

K. jest właścicielem nieruchomości położonej w P. oznaczonej jako działki nr 458/(...), 460/(...), 456/(...). W dziale III tej księgi figuruje wpis o służebności gruntowej polegającej na zakazie budowy i eksploatacji stacji paliw płynnych na nieruchomości obciążonej składającej się z działek nr 457/(...), 463/(...), 464/(...), 465/(...), 466/(...), 459/(...), 461/(...) oraz działek nr 456/(...), 458/(...), 460/(...) na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 444/(...), 424/(...), 445/(...). Ponadto spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w P. oznaczonej jako działka nr 481/(...).

R. GmbH jest właścicielem nieruchomości położonej w P. oznaczonej jako działki nr 478/(...), 479/(...), 480/(...), 457/(...), 459/(...), 463/(...), 456/(...), 466/(...), 475/(...), 476/(...), 485/(...). W dziale III tej księgi figuruje wpis o służebności gruntowej polegającej na zakazie budowy i eksploatacji stacji paliw płynnych na nieruchomości obciążonej składającej się z działek nr 478/(...), 479/(...), 480/(...), 482/(...), 457/(...), 459/(...), 463/(...), 465/(...), 466/(...), 475/(...), 476/(...) na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 444/(...), 424/(...), 445/(...).

A. K. oraz powodowie są właścicielami nieruchomości położonej w P. oznaczonej jako działka nr 444/(...) oraz nieruchomości położonej w P. oznaczonej jako działki nr 424/(...), 445/(...).

K. zawarł ze S. sp. z o.o. (poprzednik prawny C. sp. z o.o.) w dniu 15 lipca 2005 r. umowę poddzierżawy nr (...)/2005, na podstawie której oddał dzierżawcy część spośród działek położonych w P. przy ul. B. o nr. 478/(...), 479/(...), 480/(...), 482/(...), 457/(...), 457/(...), 459/(...), 463/(...), 465/(...), 466/(...), 475/(...), 476/(...) do używania i pobierania pożytków. Celem zawarcia umowy przez spółkę Statoil było wybudowanie i prowadzenie stacji paliw na przedmiocie poddzierżawy. Strony ustaliły zasady płatności czynszu

ryczałtowego w kwocie 1 400 Euro miesięcznie wraz z podatkiem VAT. Umowa została zawarta na okres 10 lat. Po upływie tego okresu umowa miała być przedłużona do 23 grudnia 2021 r.

Dnia 15 września 2006 r. została wydana decyzja Prezydenta Miasta P. o pozwoleniu na budowę stacji paliw płynnych ze stanowiskiem LPG dla spółki S. sp. z o.o. Natomiast 21 grudnia 2006 r. udzielono pozwolenia na użytkowanie tej stacji. C. sp. z o.o. rozpoczęła eksploatację stacji paliw w styczniu 2007 r. Działalność ta jest kontynuowana do chwili obecnej.

W sąsiedztwie działki, na której znajduje się stacja paliw S., od 2000 r. znajduje się ponadto inna stacja paliw - B.

W dniu 7 stycznia 2008 r. powodowie zawarli z J. T. umowę dzierżawy, której przedmiotem była nieruchomość oznaczona jako działka nr 444/(...). Dzierżawca zamierzał wybudować na terenie tej działki stację paliw z myjnią, warsztat usługowy, motel, zaplecze garażowe, parking, drogi dojazdowe oraz tereny zielone. Strony umowy ustaliły czynsz na kwotę 6 003 Euro plus podatek VAT. Umowa została zawarta na 10 lat z możliwością jej przedłużenia. Strony zastrzegły, że dzierżawca może wypowiedzieć umowę, jeśli z przyczyn leżących po stronie wydzierżawiających realizacja jego inwestycji, w tym stacji paliw, zostanie uniemożliwiona lub utrudniona. Dzierżawca mógł także wypowiedzieć umowę, jeśli z przyczyn leżących po stronie wydzierżawiających eksploatacja wybudowanej inwestycji będzie niemożliwa lub w sposób znaczny utrudniona, a utrudnienia będą trwały dłużej niż 6 miesięcy. Dzierżawca oświadczył, iż dokonał wizji lokalnej działki przed zawarciem umowy. Pismem z 14 stycznia 2008 r. J. T. wypowiedział tę umowę, wskazując na pozyskanie informacji, według której na sąsiednich nieruchomościach znajduje się stacja paliw firmy S., co spowodowało, że planowana przez niego inwestycja straciła sens ekonomiczny.

Powodowie utrzymują, że w tym dniu dowiedzieli się, iż na nieruchomości obciążonej została wybudowana stacja paliw. W związku z tym w 2009 r. przystąpili do negocjacji z K. w sprawie rozwiązania problemu polegającego na naruszeniu zakazu wynikającego ze służebności. K. w miesiącach lutym i maju 2009 r. zaproponował powodom zbycie na ich rzecz nieruchomości, na której

została zlokalizowana stacja paliw S. W marcu 2010 r. zaproponował również powodom zawarcie umowy ze spółką P., która była właścicielem nieruchomości. Na podstawie tej umowy powodowie mieli otrzymać wynagrodzenie w zamian za zrzeczenie się służebności. W toku negocjacji powodowie chcieli również odkupić działki, na których była zbudowana stacja S. W marcu 2010 r. przedstawiciel K. zaproponował powodom zawarcie przez niego i jego współnika z firmą P. umowy zrzeczenia się służebności w zamian za wynagrodzenie równe przychodom z dzierżawy. W dniu 11 lipca 2012 r. przedstawiciel K. przesłał powodom ofertę rozwiązania problemu stacji paliw, polegającą na zapłacie kwoty 170 000 zł oraz comiesięczny czynsz w kwocie 1 400 EURO od 1 stycznia 2012 r. W dniu 7 sierpnia 2012 r. przedstawiciel K. przesłał powodom ofertę zapłaty kwoty 1 250 000 zł z tytułu niedotrzymania służebności oraz comiesięczny czynsz w kwocie 1 400 EURO od 1 sierpnia 2012 r.

Dnia 21 stycznia 2010 r. powodowie zawezwali K. do próby ugodowej w sprawie złamania zakazu budowy i eksploatacji stacji paliw. Do zawarcia ugody jednakże nie doszło.

Dnia 21 stycznia 2010 r. powodowie zawezwali również P. sp. z o.o. do próby ugodowej w sprawie złamania zakazu budowy i eksploatacji stacji paliw. W tym przypadku również nie doszło do zawarcia ugody.

Pismem z dnia 4 grudnia 2013 r. powodowie zawezwali K., P. sp. z o.o., S. sp. o.o. do próby ugodowej w sprawie złamania zakazu budowy i eksploatacji stacji paliw. Jednakże i tym razem nie doszło do zawarcia ugody.

Dnia 27 lutego 2015 r. powodowie złożyli do Sądu Rejonowego w W. zawezwania do próby ugodowej, w których wezwali K., P. sp. z o.o., S. sp. o.o. do solidarnej zapłaty kwoty 5 000 000 zł tytułem częściowego odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi od dnia złożenia zawezwania do dnia zapłaty z tytułu naruszenia służebności za okres od 11 lipca 2005 r. oraz do solidarnej zapłaty kwoty 1 242 339,28 zł tytułem częściowego odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi od dnia złożenia zawezwania do dnia zapłaty z tytułu utraconych dochodów z powodu naruszenia służebności za okres od 11 lipca 2005 r. Na rozprawie 22 kwietnia 2015 r. nie doszło do zawarcia ugody.

Dnia 27 lutego 2015 r. powodowie złożyli do Sądu Rejonowego w W. zawezwania do próby ugodowej, w których wezwali oni uczestników K., P. sp. z o.o., S. sp. z o.o. do solidarnej zapłaty kwoty 4 432 341,20 zł tytułem częściowego odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi od dnia złożenia zawezwania do dnia zapłaty z tytułu naruszenia służebności za okres od 11 lipca 2005 r. oraz do solidarnej zapłaty kwoty 4 432 341,20 zł tytułem częściowego odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi od dnia złożenia zawezwania do dnia zapłaty z tytułu utraconych dochodów z powodu naruszenia służebności za okres od 11 lipca 2005 r. Na rozprawie 30 kwietnia 2015 r. nie doszło do zawarcia ugody.

W ocenie Sądu drugiej instancji, Sąd Okręgowy trafnie ocenił, że ustanowienie służebności w umowie z 13 marca 2003 r. nie nastąpiło z powodu nieważności tej umowy z uwagi na brak obiektywnego celu jej ustanowienia, tj. służenia każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości władnącej w związku z koniecznością legitymowania się koncesją na prowadzenie na niej określonej działalności gospodarczej, a więc w celu wykonywania służebności oraz braku w momencie jej ustanowienia jakichkolwiek cech nieruchomości władnącej, umożliwiających efektywne korzystanie ze służebności (istniejąca infrastruktura lub jej zaawansowana budowa).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzuty naruszenia art. 285 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. były więc nieuzasadnione. Podobnie, jak również zarzuty naruszenia art. 294 i 295 k.c. oraz art. 58 § 1 k.c., które w ogóle nie miały w niniejszym stanie faktycznym zastosowania, ponieważ w ustalonych okolicznościach nie doszło w ogóle do ustanowienia służebności gruntowej. Bez znaczenia były zarzuty naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 248 § 1 k.c. w zw. z art. 285 § 1 i 2 k.c. przez ich niezastosowanie. Sąd Okręgowy nie dokonywał wykładni oświadczeń woli stron umowy z 13 marca 2003 r., ponieważ nie było sporu co do treści umowy. Natomiast sam zgodny zamiar stron został przez Sąd Okręgowy prawidłowo oceniony, bowiem w ramach ustaleń faktycznych Sąd ten przyjął, że strony zamierzały ustanowić służebność gruntową o treści określonej w umowie sprzedaży. Ocena prawna tej czynności

doprowadziła Sąd pierwszej instancji do uznania, że była ona z przyczyn szczegółowo opisanych w motywach zaskarżonego wyroku nieważna. Zgodny zamiar stron nie konwaliduje nieważności czynności prawnej.

Sąd drugiej instancji wskazał, że przy założeniu, iż służebność gruntowa zostałaby ustanowiona w opisany w umowie sprzedaży sposób, prawidłowo Sąd Okręgowy ocenił, że legitymację bierną w tej sprawie posiadał jedynie pozwany C. sp. z o.o. z siedzibą w W. Jedynie bowiem ten podmiot dopuściłby się deliktu, polegającego na działaniu sprzecznym z treścią służebności, gdyż zakazem objęte było posadowienie i eksploatacja stacji paliw na nieruchomościach obciążonych. Pozostałe pozwane spółki nie dopuściłyby się deliktu, skoro jedynie poddzierżawiły pozwanemu C. sp. z o.o. sporne nieruchomości. Zawarcie w tej umowie stwierdzenia, że następuje to na potrzeby budowy stacji paliw, nie jest równoznaczne z dopuszczeniem się naruszenia zakazu wynikającego ze służebności, zaś wynikało, jak się wydaje, z wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. W punkcie 1 pozwu powodowie dochodzili odszkodowania z tytułu naruszenia przysługującego im ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności, zaś niewątpliwie zakaz ten naruszyć mógł jedynie podmiot, który faktycznie wybudował i eksploatował stację paliw posadowioną na nieruchomościach obciążonych. Zatem zarzut naruszenia art. 415 k.c. i art. 355 § 1 i 2 k.c. był niezasadny.

W ocenie Sądu Apelacyjnego trafne były także wywody Sądu Okręgowego wskazujące, że gdyby służebność gruntowa została w sposób ważny ustanowiona, to roszczenia o odszkodowanie uległyby przedawnieniu, skoro bezspornie powodowie dowiedzieli się o szkodach i osobach obowiązanych do ich naprawienia 14 stycznia 2008 r. Na akceptację zasługują wywody Sądu pierwszej instancji, że nie doszło do przerwania biegu przedawnienia przez czynności podejmowane przez powodów w ramach zawezwania do prób ugodowych, jak i braku podstaw do przyjęcia, że w toku negocjacji doszło do uznania niewłaściwego długu. Przede wszystkim istotne było, że jedyny podmiot, który mógłby odpowiadać w okolicznościach tej sprawy, nie został w styczniu 2010 r. zawezwany do próby ugodowej (abstrahując od braku skonkretyzowanego żądania odszkodowania w tym wezwaniu), jak

również nie brał udziału w negocjacjach stron. Nie mógł zatem uznać w sposób niewłaściwy długu.

Zdaniem Sądu *ad quem* zupełnie chybione były wywody powodów, że ich szkoda została spowodowana przestępstwem, skoro P. N. (działający w imieniu poprzednika prawnego pozwanego C. sp. z o.o. z siedzibą w W.) złożył niezgodne z prawdą oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością w toku postępowania administracyjnego o wydanie pozwolenia na budowę stacji paliw.

Sąd drugiej instancji podkreślił, że zgodnie z art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, przez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane rozumie się tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonania robót budowlanych. Poprzednik pozwanego C. sp. z o.o. niewątpliwie posiadał tytuł prawny do dysponowania nieruchomością, o którym mowa w przywołanym przepisie, gdyż zawarł umowę poddzierżawy. Oświadczenie P. N., który wskazał w nim na rzeczoną umowę, było więc zgodne z prawem budowlanym oraz zgodne z prawdą. Świadek N. zeznał, że to oświadczenie było zgodne z jego wiedzą w momencie, gdy je składał.

W ocenie Sądu Apelacyjnego działanie P. N. nie wypełnia znamion występków poświadczenia nieprawdy - art. 271 § 1 k.k. (tak podnosili powodowie), ani złożenia fałszywych zeznań - art. 233 § 1 k.k., co mogłoby wydawać się być bardziej uzasadnione w kontekście twierdzeń powodów. Oba wskazane czyny zabronione mogą być popełnione tylko z winy umyślnej, a takiej w niniejszej sprawie powodowie nie udowodnili w przypadku P.N. Wprawdzie Sąd cywilny jest władny samodzielnie ustalić podmiotowe i przedmiotowe znamiona przestępstwa w sytuacji, gdy strona powołuje się na wydłużony termin przedawnienia i nie doszło do skazania sprawcy, jednak dowodów na to, że doszło do konkretnego przestępstwa, dostarczyć powinna, zgodnie z art. 6 k.c., strona, która wiąże z tym dla siebie skutki prawne. Takich dowodów powodowie nie dostarczyli.

Zdaniem Sądu drugiej instancji niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 117 § 1 i 2 k.c., ponieważ w niniejszej sprawie nie występują żadne szczególne okoliczności czy uwarunkowania, które mogłyby przemawiać za uznaniem podniesienia przez pozwanych zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa. Powodowie nie wykazali przyczyn, dla których pozew nie został wniesiony przed upływem trzyletniego okresu przedawnienia, pomimo ciążącego na nich ciężaru dowodu w tym zakresie.

Powyższe orzeczenie zaskarżyli skargą kasacyjną powodowie, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 285 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. przez błędną wykładnię przepisów polegającą na przyjęciu, że ustanowienie służebności gruntowej na rzecz nieruchomości władnącej będącej własnością powodów nie spełnia warunku celowości i obiektywizmu;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 294 i 295 k.c. oraz art 58 § 1 k.c. przez pominięcie przy wyrokowaniu przez Sąd pierwszej instancji treści wskazanych przepisów, w których ustawodawca przewidział możliwość zniesienia służebności gruntowej;

3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i § 2 k.c. w zw. z 248 § 1 k.c. w zw. z art. 285 § 1 i § 2 k.c. przez ich niezastosowanie przez Sądy pierwszej i drugiej instancji i pominięcie przy wyrokowaniu;

4. naruszenie prawa materialnego, tj. art 442¹ § 1 k.c., art. 442¹ § 2 k.c. w zw. z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane w zw. z art. 233 § 1 k.k. w zw. z art. 271 § 3 k.k. przez ich błędną wykładnię i pominięcie przy wyrokowaniu przez Sąd drugiej instancji;

5. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 123 § 1 pkt 2 k.c. w zw. z art. 124 § 1 k.c. przez przyjęcie przez Sąd Apelacyjny, że powodowie nie podnosili, iż pozwani ad. 1 i ad 2 nie uznali roszczeń powodów;

6. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 443 k.c., art. 471 k.c., art. 355 § 1 i § 2 k.c. i tym samym pominięcie przepisów prawa materialnego, do uwzględnienia których Sąd Apelacyjny był zobowiązany, a tym samym

pominięcie, iż po stronie pozwanych ad. 1 i ad. 2 występuje legitymacja procesowa bierna;

7. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. w zw. z art. 117 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 415 i 471 k.c. w zw. art. 355 § 1 i § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd Apelacyjny, iż podniesienie zarzutu przedawnienia przez pozwanych nie jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa i nie stanowi nadużycia ich prawa podmiotowego;

8. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c., art. 232 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 244 § 1 k.p.c., art. 245 k.p.c., art. 248 § 1 k.p.c. w zw. z art. 249 § 1 k.p.c., art. 258 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c., art. 299 k.p.c., art. 162 k.p.c., w zakresie art. 380 k.p.c., przez nieprzeprowadzenie pełnego postępowania dowodowego.

We wnioskach powodowie domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku w zakresie pkt I oraz pkt II i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...) oraz zasądzenia od pozwanych solidarnie na rzecz każdego z nich kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się nieuzasadniona.

Niewątpliwie głównym problemem, który zaistniał w niniejszej sprawie, była właściwa wykładnia zakresu pojęcia służebności gruntowej biernej na płaszczyźnie obowiązującego porządku prawnego, przy uwzględnieniu normy zawartej w art. 285 § 2 k.c.

Zgodnie z art. 285 k.c.:

§ 1. Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem

nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

§ 2. Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Przypomnieć należy, że Kodeks cywilny zna trzy rodzaje służebności: gruntowe, osobiste oraz przesyłu. W nauce prawa wskazuje się, że służebności dzielą się na czynne i bierne. W zakresie służebności czynnych właściciel nieruchomości władnącej ma prawo wykonywać określone czynności w stosunku do nieruchomości obciążonej, które muszą być tolerowane przez właściciela rzeczy służebnej, np. służebność drogi koniecznej. W odniesieniu do służebności biernych właściciel nieruchomości władnącej nie oddziałuje na grunt sąsiedni. To właściciel nieruchomości obciążonej nie może dokonywać określonych działań w stosunku do własnej nieruchomości, np. zakaz wznoszenia budynku ponad określoną wysokość. W świetle art. 285 § 1 k.c. pojęciem służebności biernej objęto dwie sytuacje: 1) właściciel nieruchomości obciążonej jest ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań (tzw. służebności zaniechania) bądź 2) właściciel nieruchomości obciążonej jest pozbawiony prawa do wykonywania uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebności wyłączenia).

W okolicznościach niniejszej sprawy przedmiotem oceny była ważność ustanowienia służebności, polegającej na zakazie budowy i eksploatacji stacji paliw płynnych na nieruchomości obciążonej. Punktem odniesienia do dokonania tej oceny jest treść - cytowanego powyżej - art. 285 § 2 k.c., w myśl którego służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Na pierwszy rzut oka mogłoby się wydawać, że ustawodawca pozostawił stronom swobodę kształtowania dowolnej treści służebności gruntowych. Do takiego wniosku skłania art. 285 § 1 k.c. interpretowany według kryteriów językowych. Jednakże w tym wypadku na znaczeniu zyskuje zarówno wykładnia teleologiczna, jak i systemowa. Pierwsza z nich zasadza się wprost na treści art.

285 § 2 k.c. Z kolei wykładnia systemowa nakazuje spojrzeć na instytucję służebności gruntowych, jako na element działu prawa cywilnego - prawa rzeczowego. Zamknięty katalog ograniczonych praw rzeczowych, ustalony przez ustawodawcę, narzuca zatem konieczność ścisłej interpretacji instytucji prawnorzeczowych.

W literaturze przedmiotu przedstawiono zarys interpretacji zakresu pojęciowego celu zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części (zob. K. Zaradkiewicz (w:), red. K. Pietrzykowski, Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2018, Tom 1, s. 907-909). Warto przytoczyć fragmenty zaprezentowanego stanowiska w celu przygotowania płaszczyzny, na której będzie możliwe dokonanie oceny przedmiotowej służebności, polegającej - jak była już o tym mowa - na zakazie budowy i eksploatacji stacji paliw płynnych na nieruchomości obciążonej.

Otóż, po pierwsze, Kodeks cywilny nie przejął formuły funkcjonującej w dekrecie - Prawo rzeczowe, które wskazywało, że służebność gruntowa "obciąża nieruchomość służebną w celu zapewnienia korzyści każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości władnącej". Ujęcie takie pozwalało na rozważenie, czy i w jakim zakresie ustanowienie służebności może uwzględniać subiektywne cele gospodarcze (ew. inne – estetyczne, przyjemności itp.) określonego właściciela nieruchomości władnącej. Wskazane ujęcie nie pozostawiało wątpliwości co do dopuszczalności ukształtowania treści służebności gruntowej w taki sposób, że właściciel nieruchomości władnącej mógł pobierać określone pożytki dla własnych celów "konsumpcyjnych", niepozostających w związku z potrzebami czy korzyściami jego nieruchomości. Mógł zatem być uprawniony np. do zbierania drewna na cudzym gruncie bez względu na to, czy wykorzystywał je do celów opałowych, czy też zamierzał zadysponować nim w jakikolwiek inny sposób (w ramach twórczości rzeźbiarskiej, zbyć osobie trzeciej itd.). W świetle obecnego ujęcia art. 285 § 2 k.c. ocena ta może wypaść odmiennie. Względy podyktowane potrzebami właściciela de lege lata nie pozostają bez znaczenia, jednak ich realizacja przy pomocy instrumentu, jakim jest służebność gruntowa, podlega istotnym ograniczeniom. W świetle art. 285 § 2 k.c., służebność gruntowa

może mieć na celu wyłącznie zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej jako całości lub jej oznaczonej części.

Po drugie, przesłanka ta ma charakter obiektywny, pozostaje niezależna od ewentualnych potrzeb indywidualnych właściciela, które nie byłyby potrzebami związanymi z eksploatacją nieruchomości władnącej (niezależnie od osoby zainteresowanej). Cel i miara służebności gruntowej muszą być obiektywne, użyteczność oceniana zaś niezależnie od tego, kto jest właścicielem nieruchomości władnącej. Niedopuszczalne jest ustanowienie służebności gruntowej, której celem byłby jedynie interes (dogodność) określonej osoby, która aktualnie pozostaje właścicielem nieruchomości względnie osoby trzeciej (np. obligacyjnie uprawnionego do korzystania z nieruchomości lub jej oznaczonej części). Niedopuszczalne jest ustanowienie służebności gruntowej, która miałaby służyć jedynie usprawnieniu, polepszeniu itp. działalności przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi nieruchomość władnąca. Zmiana właściciela nieruchomości władnącej zatem zwykle nie skutkuje odpadnięciem celu służebności gruntowej. Trafne jest wskazanie, że celem służebności gruntowej nie jest wzbogacenie właściciela *praedii dominantis*, co raczej "zadośćuczynienie potrzebom" nieruchomości władnącej. Wskazuje się, że celem art. 285 § 2 k.c. (analogicznego w niemieckim kodeksie cywilnym) jest zapobieżenie powstaniu wydrążeniu własności poprzez "wieczyste ograniczenie". Służebność nie może być oczywiście ustanowiona ani w celu szykany, ani dla kaprysu właściciela nieruchomości władnącej.

Po trzecie, swoista korzyść nieruchomości nie może być oczywiście traktowana jako jej upodmiotowienie (personifikacja); chodzi o korzyść każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, jaka wiąże się z istnieniem służebności. Jak obrazowo wskazuje E. Till, "pożytek ze służebności gruntowej przypada właścicielowi tylko za pośrednictwem gruntu panującego".

Wskazanie, że chodzi jedynie o ten cel, oznacza, że treść służebności nie może rozciągać się ponad wynikającą z tego celu miarę.

Także zakres służebności powinien być związany ze zwiększeniem użyteczności. Cel ten może być osiąganý zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio.

Dotyczyć to może także kilku części nieruchomości, z których każdej użyteczność zostaje zwiększona w inny sposób. Zwykle będzie to następowało w ten sposób, że w każdym z częściowych zakresów będzie ustanawiana odrębna służebność gruntowa. Nie można jednak wykluczyć realizacji różnych celów przez jedną służebność (z zastrzeżeniem dopuszczalności zróżnicowanego ukształtowania jej treści). Ustawodawstwo nie definiuje poszczególnych postaci służebności gruntowych, stąd w tym zakresie strony ustanawiające ograniczone prawo rzeczowe dysponują względną swobodą. Istotnym ograniczeniem tej swobody jest jednak właśnie cel wskazany w art. 285 § 2 k.c.

Wskazano powyżej, że strony ustanawiające ograniczone prawo rzeczowe dysponują względną swobodą. Istotnym ograniczeniem tej swobody jest jednak właśnie cel wskazany w art. 285 § 2 k.c. Przytoczony wywód prowadzi do wniosku, że przy ocenie dopuszczalności ustanowienia służebności gruntowej o określonej treści zawsze należy mieć na względzie cel w postaci zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej, a nie zabezpieczenie interesów aktualnego jej właściciela. W okolicznościach niniejszej sprawy nie powinno budzić wątpliwości, że celem ustanowienia przedmiotowej służebności było zaspokojenie bieżących interesów gospodarczych jej właściciela. W drodze wyłączenia konkurencyjnej działalności, powodowie pragnęli osiągnąć indywidualny cel gospodarczy. Zakaz pobudowania i eksploatacji stacji paliw na nieruchomości obciążonej, mógłby okazać iluzoryczny, w sytuacji gdy nieopodal została wybudowana kolejna stacja paliw. Może okazać się zatem, że nieruchomość władnąca zostanie zagospodarowana w taki sposób, że pobudowane w pobliżu stacje paliw wręcz zwiększą jej użyteczność (np. baza motelowa i restauracyjna). Wreszcie, utrzymywanie rzeczzonego zakazu, w sytuacji gdy na nieruchomości władnącej nie zostałaby wybudowana stacja paliw, doprowadziłoby do - jak wskazano powyżej - "wieczystego ograniczenia" prawa własności.

W rezultacie należało podzielić zapatrywanie Sądów *meriti*, że ustanowienie przedmiotowej służebności, polegającej na zakazie budowy i eksploatacji stacji paliw płynnych na nieruchomości obciążonej, dotknięte było sankcją nieważności, stosownie do treści art. 58 § 1 k.c. W tym stanie rzeczy, pozostałe zarzuty skargi

kasacyjnej okazały się bezprzedmiotowe. Analiza ich zasadności opierałaby się bowiem na założeniu, że rzeczona służebność została ważnie ustanowiona.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną oraz na podstawie art. 108 § 1, 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c. rozstrzygnął o kosztach postępowania kasacyjnego.