



Sygn. akt V CSK 426/18

## **WYROK**

### **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 11 grudnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa E. B., N. B., B. B., M. B., I. B., S. B., A. B., E. B., M. B., K. B., M. B., A. B., T. C., K. C., S. C., J. D., B. G., J. G., J. G., D. H., G. H., P. H., M. H., M. J., A. J., J. J., J. J., E. J., J. J., E. J., U. J., M. K., M. K., W. K., B. K., M. K., K. K., M. K., W. K., M. K. P., W. K., Z. K., W. L., W. Ł. D, I. M., H. M., J. M., B. M., M. N., K. N., J. P., K. P., S. P., T. P., G. P., J. P., J. R., J. S., B. S., K. S., E. S., J. S., B. Ś., M. Ś., A. T., D. T., T. T., J. W., A. W., Z. W., R. W. M., A. W. M., M. W. W., Wspólnoty Lokalowej [...] „W.” w B., B. Z., J. Z., W. Z. i S. Z.  
przeciwko B. Sp. z o.o. w W.  
o ochronę służebności,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 11 grudnia 2019 r.,  
skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)  
z dnia 19 stycznia 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego w orzeczeniu kończącym postępowanie.**

#### UZASADNIENIE

Członkowie wspólnoty lokalowej [...] „W.” w B., a także sama Wspólnota Lokalowa domagali się nakazania pozwanej B. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. usunięcia z drogi, po której wykonywana jest służebność przechodu i przejazdu do działki nr [...]8/11, zapór uniemożliwiających swobodne wykonywanie służebności oraz zakazania czynienia jakichkolwiek przeszkód w spokojnym i stosownym do potrzeb jej wykonywaniu pomiędzy oznaczonymi budynkami. Wskazali, że drogę stanowi działka nr [...]4/14. Następnie rozszerzyli żądanie o ustalenie, że służebność, której dotyczy spór, uległa zmianie za zgodą stron i obecnie ma przebieg określony w przedstawionym przez nich piśmie.

Wyrokiem częściowym z dnia 10 czerwca 2015 roku Sąd Okręgowy oddalił powództwo w zakresie obu żądań zawartych w pozwie, umorzył postępowanie w sprawie z powództwa jednego z członków wspólnoty, który cofnął pozew, i odstąpił od obciążania powodów kosztami postępowania. Wyrok miał charakter częściowy, ponieważ śmierć jednego z powodów doprowadziła do zawieszenia postępowania w części, która obejmowała jego żądanie.

W wyroku nie znalazło się rozstrzygnięcie o powództwie rozszerzonym pismem z dnia 1 marca 2012 r.

Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia:

Powodowie są właścicielami lub współwłaścicielami odrębnych lokali użytkowych w „W.”, położonym na nieruchomości przy ulicy C. (działki [...]5-[...]8/11), której prawo użytkowania wieczystego oraz własności posadowionych na niej budynków kupili w dniu 16 grudnia 1996 r. od Zakładów „F.” S.A. Sprzedający ustanowił na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych i właścicieli zbywanej nieruchomości nieodpłatnie dwie służebności gruntowe obciążające sąsiednią nieruchomość, w skład której wchodzi działka [...]8/14. Pierwsza dotyczy

spokojnego, stosownie do potrzeb, przejazdu i przechodu przez bramę znajdującą się w budynku przy ulicy C., druga - spokojnego, stosownie do potrzeb, przejazdu i przechodu między budynkami dotychczasowego oddziału przędzalni a budynkiem przy ulicy C., z zastrzeżeniem, że jej wykonywanie nie może utrudnić racjonalnej przebudowy istniejących budynków i zabudowy terenu, a w przypadku wybudowania dróg w obrębie kompleksu budynków przy ulicy C. i W., będzie wykonywana po tych drogach. Nieruchomość obciążoną służebnością nabył poprzednik prawny pozwanego B. sp. z o.o. w W., następnie prawa te przysługiwały pozwanemu, który zbył nieruchomość w toku postępowania apelacyjnego na rzecz N. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Na nieruchomości pozwanego wybudowane zostało centrum handlowe i droga, po której obecnie przebiega szlak służebny, biegnąca tylko częściowo po działce [...]8/14. Przed przebudową dostęp do drogi służebnej był otwarty. Obecnie na szlaku, pomiędzy budynkiem dotychczasowego oddziału przędzalni a budynkiem, w którym znajdują się lokale powodów, zainstalowano - na początku i na końcu - bramki otwierane za pomocą karty, ponadto na końcu drogi umieszczona jest zamykana automatycznie brama. Właścicielom oraz najemcom pozwany wydał przepustki, które okazywali na żądanie pracowników ochrony. Jeśli przejeżdżający nie miał przepustki, strażnicy porównywali jego dane osobowe z listą uprawnionych i na tej podstawie decydowali o zezwoleniu na przejazd. Przy tym systemie drogą służebną nie byli wpuszczani klienci ani dostawcy. „W.”. Kontrola była uciążliwa i wywoływała konflikty.

Przejazd samochodów z zaopatrzeniem drugą drogą służebną, przez bramę przy ulicy C., jest możliwy tylko w godzinach pomiędzy 19.00 i 10.00, przy czym nie mogą tamtędy wjeżdżać samochody ciężarowe. Klienci mogą dotrzeć do „W.” tylko pieszo.

Sąd Okręgowy uznał, że Wspólnota Lokalowa „W.” nie ma legitymacji czynnej w niniejszej sprawie, mają ją jedynie jej członkowie - uprawnieni z tytułu służebności. Ponadto stwierdził, że uwzględnienie żądania usunięcia zapór na szlaku służebnym skutkowałoby niedopuszczalnym przekształceniem spornej służebności w służebność drogi publicznej, dostępnej dla wszystkich.

Zainstalowanie bramy i sprawowanie kontroli nad korzystaniem ze szlaku służebnego przez pozwanego ocenił jako czynności nienaruszające treści służebności. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że uprawnieni do korzystania ze służebności są tylko właściciele nieruchomości władnącej, najemcy, pracownicy właścicieli i najemców oraz członkowie rodzin właścicieli pracujący w „W.”, natomiast prawa takiego nie mają dostawcy towarów i klienci, gdyż nie jest to droga publiczna.

Powodowie wnieśli apelację od wyroku Sądu Okręgowego. Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 23 maja 2016 r. oddalił tę apelację co do rozstrzygnięcia merytorycznego, wyjaśniając jednocześnie, że częściowy charakter wyroku wynikał nie tylko z faktu zawieszenia części postępowania, ale także był spowodowany nierozstrzygnięciem żądania powodów zawartego w piśmie z 1 marca 2012 r. Ustosunkowując się do zarzutów apelacyjnych podzielił stanowisko Sądu Okręgowego co do przyczyn nieuwzględnienia żądania usunięcia zapór. W odniesieniu do żądania orzeczenia zakazu przeszkadzania w spokojnym i stosownym do potrzeb wykonywaniu służebności na odcinku pomiędzy oznaczonymi w umowie budynkami, częściowo zajął inne stanowisko. Wskazał, że wprawdzie do kręgu osób uprawnionych do korzystania ze służebności należało zaliczyć również dostawców towarów i klientów sklepów oraz punktów usługowych, ale jednocześnie uznał, że nie było możliwości uwzględnienia powództwa, ponieważ pozwana spółka, wobec której żądanie było skierowane, zbyła obciążoną nieruchomością przed zakończeniem postępowania apelacyjnego, wobec czego orzekanie o tym zakazie wobec pozwanej stało się bezprzedmiotowe.

Skargę kasacyjną od wyroku Sadu Apelacyjnego wnieśli powodowie Wspólnota Lokalowa „W.” oraz J. Z. i A. W., podnosząc naruszenie art. 192 pkt 3 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 222 § 2 w zw. z art. 251 k.c.

Sąd Najwyższy wyrokiem z 30 marca 2017 r. uchylił zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację oraz co do orzeczenia o kosztach i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Wskazał, że zgodnie z art. 192 pkt 3 k.p.c. z chwilą doręczenia pozwu zbycie rzeczy lub prawa w toku sprawy nie pozbawia zbywcy legitymacji procesowej i - mimo utraty

materialnoprawnej podstawy tej legitymacji - postępowanie może toczyć się dalej z jego udziałem. Sąd zwrócił uwagę, że w procesie o ochronę służebności gruntowej powodowie żądają wydania odpowiednich zakazów lub nakazów w celu zapewnienia niezakłóconego korzystania z nieruchomości służebnej, w zakresie treści przysługującej im służebności ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, ze skutkiem wobec każdorazowego właściciela nieruchomości służebnej. W takim postępowaniu art. 192 pkt 3 k.p.c. znajduje zastosowanie. Wyjaśnił też, że powodowie słusznie domagali się udostępnienia szlaku służebnego również dostawcom towarów i klientom, ze względu na przeznaczenie nieruchomości władnącej od chwili jej nabycia i ustanowienia służebności do prowadzenia działalności handlowo-usługowej. Za przejaw korzystania ze służebności przez właściciela nieruchomości władnącej uznał także korzystanie - w granicach ustanowionej służebności - z nieruchomości obciążonej przez osoby reprezentujące jego prawa. Zważywszy, że celem ustanowienia służebności gruntowej jest zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej (art. 285 § 2 k.c.), do tych osób, w przypadku służebności drogowej zabezpieczającej łączność nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej z drogą publiczną, zalicza się także pracowników, dostawców oraz klientów sklepów i punktów usługowych znajdujących się na nieruchomości władnącej. Podkreślił, że zakres służebności gruntowej, której źródłem jest umowa i sposób, w jaki ma być wykonywana, określa przede wszystkim wola stron, przy uwzględnieniu jej skutków wynikających z ustawy, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów (art. 56 k.c.). Z kolei 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.

Sąd Najwyższy wskazał, że służebność drogowa pozwala, 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. Sporna służebność obejmuje więc także możliwość przejazdu samochodem osobowym lub dostawczym, w czasie

uzasadnionym funkcjonowaniem sklepów i punktów usługowych, przez wszystkie osoby reprezentujące prawa użytkowników wieczystych i właścicieli, na rzecz których tę służebność ustanowiono. Wyłączeń w tym zakresie nie przewiduje umowa, ani nie uzasadnia społeczno-gospodarcze przeznaczenie służebności, przeciwnie - korzystanie z samochodu także przez klientów można przyjąć jako standard. Sąd Najwyższy zaznaczył, że do ograniczenia zakresu służebności lub uwolnienia się od niej z powodu zmiany stosunków przewidziane są właściwe środki prawne (art. 291 i 294 k.c.). W rezultacie uznał, że pozbawienie wskazanych osób możliwości przejazdu drogą służebną na opisanych zasadach uprawnia do poszukiwania ochrony na podstawie art. 222 § 2 w związku z art. 251 k.c.

Sąd poddał też ocenie ograniczenia w wykonywaniu spornej służebności wynikające z zainstalowania bramek i z działań pracowników ochrony nieruchomości obciążonej. Zwrócił uwagę, że służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej (art. 288 k.c.). Bezpieczeństwo nieruchomości obciążonej może niekiedy wymagać zainstalowania bramek przy wjeździe na szlak służebny i monitorowania ruchu, jednak - aby nie naruszały służebności - muszą one funkcjonować w taki sposób, aby zapewnić wszystkim użytkownikom drogi służebnej możliwość bezzwłocznego, płynnego otwierania bramek odpowiednim urządzeniem lub za pośrednictwem innej osoby. Dalej idące działania na szlaku służebnym, takie jak wymaganie sporządzenia listy „osób uprawnionych”, czy żądanie, aby właściciel lokalu handlowego towarzyszył klientowi przy przejeździe uznać już należy za naruszanie służebności. Sąd Najwyższy wyjaśnił także, że nie powinno mieć znaczenia, na której działce realizowana jest sporna służebność, skoro obciążą ona nieruchomość, a nie działkę.

W trakcie ponownego rozpoznawania sprawy przez Sąd Apelacyjny, powódowie podtrzymali swoje żądanie oraz zarzuty podniesione w apelacji, dotyczące postępowania dowodowego i oceny dowodów, a także wadliwej wykładni art. 65 k.c. w zw. z art. 278 k.c. prowadzącej do zbyt wąskiego zakreszenia kręgu osób uprawnionych do korzystania ze służebności, a w konsekwencji niezastosowania art. 222 § 2 w zw. z art. 251 k.c.

Wyrokiem z dnia 19 stycznia 2018 r. Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w B. w ten sposób, że zakazał pozwanej czynienia jakichkolwiek przeszkód w spokojnym i stosownym do potrzeb wykonywaniu służebności ustanowionej na rzecz użytkowników wieczystych nieruchomości składającej się z działek 5[...]8/11, położonej w B. , dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą KW (...), a polegającej na spokojnym i stosownym do potrzeb prawie przejazdu i przechodu pomiędzy budynkiem dotychczasowego Oddziału [...] F. S.A. a budynkiem oznaczonym przy ul. C., obciążającej nieruchomość objętą księgą wieczystą KW (...), w szczególności przez nakazanie pozwanej otwarcia zapór znajdujących się na szlaku służebnym przechodu i przejazdu do działki [...]8/11 w czasie, w którym uzasadnia to funkcjonowanie sklepów i punktów usługowych w nieruchomości powodów, natomiast w pozostałym zakresie powództwo pozostało oddalone, podobnie jak apelacja dotycząca nieuwzględnionego zakresu zaskarżenia.

Sąd uznał, że skoro prawo rzeczowe jest skuteczne *erga omnes*, a z istoty służebności wynika obowiązek znoszenia przez właściciela nieruchomości obciążonej faktu korzystania z niej w zakresie służebności przez właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości władnącej, a tym samym i przez inne osoby reprezentujące jego uprawnienia, powodowie mogli żądać ochrony swojego prawa w oparciu o art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 251 k.c. Przypomniał, że powodowie domagali się nakazania pozwanemu usunięcia zapór znajdujących się na szlaku służebnym przechodu i przejazdu przez nieruchomość pozwanej, których bezzwłoczne pokonanie było niemożliwe i wywoływało konflikty. Odwołując się do wykładni dokonanej przez Sąd Najwyższy stwierdził, że wprowadzie właściciel nieruchomości obciążonej służebnością może na swojej nieruchomości umieścić dowolne urządzenia, jednak ich istnienie i sposób funkcjonowania nie mogą przeszkadzać wykonywaniu służebności przez uprawnionych. Skoro więc pozwana przy pomocy zapór i bramy uniemożliwiła swobodny i stosowny do potrzeb przechód i przejazd szlakiem służebnym, żądanie nakazania usunięcia tych przeszkód było trafne co do zasady, jednak zbyt daleko idące byłoby nakazanie ich zdemontowania. Jednocześnie - ze względu na krąg osób uprawnionych do korzystania ze służebności, Sąd Apelacyjny stwierdził, że trudno wyobrazić sobie,

aby wszystkim tym osobom zostały wydane karty elektroniczne służące do automatycznego otwierania zapór, zaś oczekiwanie przez uprawnionych na otwarciu zapór przez pracowników ochrony pozwanej w dalszym ciągu stanowiłoby nieuzasadnione ograniczenie w korzystaniu z przysługujących im praw. Wążąc te dwa rozbieżne interesy Sąd Apelacyjny uznał, iż należy nakazać pozwanej otwarcie zapór w czasie, w którym uzasadnia to funkcjonowanie sklepów i punktów usługowych w nieruchomości powodów, co umożliwi stosowne do treści służebności przejście i przejazd wszystkim osobom reprezentującym prawa powodów bez jakiegokolwiek zwłoki, a jednocześnie nie pozbawi właściciela nieruchomości obciążonej służebnością ochrony jego praw i zapewni odpowiedni stopień bezpieczeństwa obiektu, zwłaszcza w godzinach, w których ani centrum handlowe, ani „W.” nie funkcjonują. Zdaniem Sądu odwoławczego nakazanie otwarcia zapór mniej ingeruje w prawa pozwanego, spełniając jednocześnie ten sam cel, co ich usunięcie.

Pozwany wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, domagając się jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...), przy pozostawieniu temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Skargę kasacyjną oparł na obydwu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c.

Naruszenie przepisów postępowania dostrzegł w uchybieniu:

- art. 363 § 1 i § 3 k.p.c. oraz art. 366 k.p.c. w zw. z art. 72 § 1 pkt 2 k.p.c. wynikającym z rozpoznania sprawy w stosunku do współuczestników formalnych, którzy nie wnieśli skargi kasacyjnej od poprzedniego wyroku Sądu Apelacyjnego i co do których wyrok ten się uprawomocnił oraz

- naruszeniu art. 398<sup>20</sup> k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wykładni prawa dokonanej przez Sąd Najwyższy w zakresie przepisów art. 222 § 2 w zw. z art. 251 k.c. co do ograniczeń w wykonywaniu spornej służebności.

W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego skarżący podniósł zarzuty:

- błędnej wykładni art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 251 k.c. prowadzącej do pozbawienia pozwanego władztwa nad częścią jego nieruchomości, po której przebiega szlak służebny,

- niezastosowania art. 287 i art. 288 k.c. przez całkowite pominięcie interesów pozwanego przy ustalaniu sposobu wykonywania służebności;

- niezastosowania art. 290 § 1 k.c. w zw. z art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2019 r., poz. 737 ze zm. - dalej „u.w.l.”), prowadzącego do procedowania zakładającego współuczestnictwo materialne między powodami, związane z przysługującą im wspólnie służebnością, gdy tymczasem jest to prawo przysługujące odrębnie każdemu z właścicieli wyodrębnionych lokali,

- błędną wykładnię art. 6 u.w.l. skutkującą przyjęciem, że zdolność procesowa wspólnoty obejmuje samodzielne i odrębne od każdego z właścicieli wyodrębnionych lokali uprawnienie do występowania w procesie o ochronę służebności.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwanego powodowie wniesli o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Najdalej idący jest zarzut uchybień prowadzących do nieważności części postępowania apelacyjnego. Pozwany łączy go z etapem ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Apelacyjny, po uchyleniu jego poprzedniego wyroku przez Sąd Najwyższy. Zwraca uwagę na przebieg postępowania, w którym zmieniał się skład osobowy po stronie powodowej. Pierwszy wyrok Sądu Apelacyjnego, wydany w dniu 23 maja 2016 r. i niekorzystny dla powodów, został zaskarżony skargą kasacyjną jedynie przez troje z kilkudziesięcioosobowej grupy powodów występujących na etapie postępowania apelacyjnego, w tym przez Wspólnotę Lokalową. Sąd Najwyższy na podstawie tej skargi uchylił zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację (a więc co do całości merytorycznego rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego) i przekazał sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania. Dalsze postępowanie toczyło się z udziałem stron uczestniczących w poprzednim

postępowaniu apelacyjnym i także w stosunku do nich zapadł wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 19 stycznia 2019 r. Zdaniem powoda wobec wszystkich powodów, którzy nie zaskarżyli poprzedniego wyroku Sądu Apelacyjnego wiążące pozostawało prawomocne rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego z dnia 23 maja 2016 r. Podkreślił, że zgodnie ze stanowiskiem Sądów obydwu instancji powodów łączyło jedynie współuczestnictwo formalne, wobec czego nie było możliwości objęcia wyrokiem Sądu Najwyższego tych powodów, którzy wyroku nie zaskarżyli. Tym samym Sąd Apelacyjny orzekał wobec nich powtórnie w sprawie już prawomocnie osądzonej i naruszył w ten sposób art. 363 § 1 i § 3 k.p.c. oraz art. 366 k.p.c. w zw. z art. 72 § 1 pkt 2 k.p.c., powodując nieważność postępowania z przyczyny przewidzianej w art. 379 pkt 3 k.p.c. Skarżący wskazał ponadto na nieuzasadnione przyjęcie legitymacji czynnej powodowej Wspólnoty Lokalowej, podnosząc, że jej udział w sprawie był nieuzasadniony, skoro występowali w tej sprawie członkowie Wspólnoty, którym służebność przysługiwała z uwagi na to, że byli podmiotami praw odrębnej własności lokali . „W”.

Postawiony przez pozwanego zarzut częściowej nieważności postępowania apelacyjnego jest nieuzasadniony. Nie budzi wątpliwości, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 marca 2017 r. (V CSK 617/16) uchylił wyrok Sadu Apelacyjnego w (...) z dnia 23 maja 2016 r. w części oddalającej apelację i rozstrzygającej o kosztach postępowania. Skutkiem tego rozstrzygnięcia było unicestwienie uchylonego orzeczenia we wskazanej części, w sensie prawnym wyrok z dnia 23 maja 2016 r. przestał istnieć jako rozstrzygnięcie w zakresie swoich punktów 2 i 3. Orzeczenie Sądu Najwyższego było wiążące dla Sądu Apelacyjnego, przed którym - w ramach obowiązku ponownego rozpoznania sprawy - stało zadanie rozstrzygnięcia tej sprawy w zakresie, jaki wynikał z apelacji powodów wniesionej od wyroku Sądu Okręgowego w B. . Zagadnienie to zostało już wyjaśnione w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uchwałę z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 85/06, OSNC z 2007 r., nr 7-8, poz. 101, a wcześniej orzeczenie z dnia 16 listopada 1957 r., 4 CR 999/57, nie publ.). Wprawdzie rozważania nie dotyczyły skutków uchylenia orzeczenia w postępowaniu kasacyjnym, jednak wyrok Sądu Najwyższego uchylający wyrok sądu drugiej instancji i przekazujący sprawę do ponownego rozpoznania spełnia wszystkie kryteria brane pod uwagę

w orzecznictwie - jest orzeczeniem imperatywnym, niewzruszalnym i prawomocnym. Nie zawiera rozstrzygnięcia co do istoty sporu i dlatego nie korzysta z powagi rzeczy osądzonej (art. 366 k.p.c.). Skutkiem procesowym, jaki wywołuje jest otwarcie na nowo drogi do rozpoznania sprawy przez sąd odwoławczy (niekiedy nawet przez sąd pierwszej instancji) w wyniku usunięcia uchylonego orzeczenia (w całości lub w części, w zależności od zakresu uchylenia), które w sensie prawnym nie wywołuje już żadnych skutków prawnych, tak jakby nie zostało wydane. Skutek uchylenia występuje nawet wtedy, kiedy rozstrzygnięcie to obejmuje część wyroku niezaskarżoną skargą kasacyjną. Nawet bowiem orzeczenie wydane w postępowaniu dotkniętym nieważnością jest orzeczeniem istniejącym i wywołuje skutki prawne. Przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania zobowiązuje sąd, któremu sprawa została przekazana do jej rozpatrzenia także w części, w której uchylenie jest wadliwe, a ponowne rozpoznanie sprawy nie jest wówczas dotknięte wadą nieważności z powodu orzekania w sprawie prawomocnie osądzonej, ponieważ z chwilą uchylenia wcześniejszego orzeczenia sprawa przestała być prawomocnie osądzona w całym zakresie objętym uchyleniem. Z tych względów zarzut nieważności postępowania apelacyjnego w odniesieniu do powodów, którzy nie złożyli skargi kasacyjnej, nie może zostać uwzględniony i nie jest konieczne rozważanie, czy Sąd Najwyższy był uprawniony do rozszerzenia zakresu postępowania na pozostałych powodów.

Ubocznie tylko należy zwrócić uwagę na wadliwość przyjętego w sprawie stanowiska, że powodów w niniejszym postępowaniu łączyło jedynie współuczestnictwo formalne, wynikające z faktu, że każdemu właścicielowi lokalu z osobna przysługuje w całości samodzielna służebność przechodu i przejazdu, a ich roszczenia negatoryjne oparte są na takiej samej, a nie tej samej podstawie prawnej z uwagi na charakter zgłoszonego żądania, dotyczącego indywidualnych uprawnień do korzystania ze służebności przez każdego z członków wspólnoty. W wypadku, gdy na nieruchomości współistnieją prawo własności, wieczystego użytkowania, odrębnej własności budynków oraz własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych przyjmuje się (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2001 r., IV CKN 264/00, OSNC 2001/11/163), że służebność gruntowa obciąża nieruchomość gruntową,

nie zaś nieruchomości budynkową czy lokalową. Wniosek taki płynie z treści art. 285 k.c. Narzuca go nazwa „służebność gruntowa”. Potwierdza go wprowadzenie wyjątku w art. 286 dla rolniczej spółdzielni produkcyjnej, która nie musi być właścicielem gruntu, by ubiegać się o ustanowienie takiej służebności. Legitymacja do wystąpienia o ustanowienie służebności, a także legitymacja do żądania ochrony służebności już istniejącej, przysługuje nie tylko właścicielowi, ale także użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości, ze względu na bliskość konstrukcyjną uprawnień wynikających z tego prawa i prawa własności. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której znajduje się budynek stanowiący odrębną własność od gruntu, mieszczący w sobie odrębne lokale, stanowiące nieruchomości lokalowe stanowi prawo związane z odrębną własnością lokali i przysługuje ich właścicielom w odpowiednich udziałach. Są oni więc także współuprawnionymi do prawa ustanowionego na rzecz nieruchomości, która współużytkują i która ma status nieruchomości władnącej. Służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez inną nieruchomość jest w takim wypadku ich wspólnym prawem, do którego stosować należy odpowiednio przepisy o współwłasności. Żądanie ochrony prawa wykonywanego wprowadzie indywidualnie, ale mającego wspólną podstawę prawną powoduje, że współuczestnictwo pomiędzy współuprawnionymi ma charakter materialny wskazany w art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c.

Powództwo o udzielenie ochrony służebności gruntowej oparte na twierdzeniu, że właściciel nieruchomości służebnej utrudnia jej prawidłowe wykonywanie, uznać należy przy tym za czynność zachowawczą (art. 209 k.c.). W takim wypadku każdy ze współuprawnionych może samodzielnie działać w celu zachowania wspólnego prawa (w tym wypadku przywrócenia możliwości prawidłowego korzystania z niego), także w drodze wytoczenia odpowiedniego powództwa, w którym działa wprowadzie we własnym imieniu, ale we wspólnym interesie wszystkich współwłaścicieli.

Nie jest też uzasadniony zarzut pozwanego, że w niniejszym postępowaniu współwłaściciele nie mogą występować obok wspólnoty lokalowej, którą tworzą. Pozycja wspólnoty i jej członków nie wyklucza wzajemnie ich legitymacji procesowej. Powodowie mają legitymację czynną jako uprawnieni do realizowania

służebności, a wspólnota – jako podmiot zobowiązany do zarządu nieruchomością wspólną, mającą status nieruchomości władnącej, której użyteczność zwiększa służebność, jednak tylko wówczas, kiedy może być prawidłowo realizowana.

Nie doszło więc do zarzucanego w skardze kasacyjnej naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 363 § 1 i § 3 k.p.c. oraz art. 366 k.p.c. w zw. z art. 72 § 1 pkt 2 k.p.c. ani art. 290 § 1 k.c. w zw. z art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 u.w.l., ani też art. 6 u.w.l. Mimo, że Sąd Apelacyjny niewłaściwie określił rodzaj współuczestnictwa występującego między powodami, zaskarżone orzeczenie odpowiadało prawu.

Nie mogły zostać uwzględnione także zarzuty naruszenia art. 398<sup>20</sup> k.p.c., błędnej wykładni art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 251 k.c. prowadzącej do pozbawienia pozwanego władztwa nad częścią jego nieruchomości, po której przebiega szlak służebny, ani też niezastosowania art. 287 i art. 288 k.c. przez całkowite pominięcie interesów pozwanego przy ustalaniu sposobu wykonywania służebności.

Sąd Najwyższy w swym wyroku dokonał wykładni art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 251 k.c., uwzględniając także - jako przesłanki oceny prawnej - art. 287 i art. 288 k.c. Jednoznacznie opowiedział się za interpretacją zapewniającą uprawnionemu prawo do nieuciążliwego korzystania z przejazdu szlakiem służebnym. Wyjaśnił, że zakres służebności powinien być określony z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i ukształtowanych zwyczajów miejscowych. Zauważył, że dojazd samochodem do placówki handlowej jest standardem nie tylko dla właścicieli i najemców sklepów, czy ich pracowników, ale także dla dostawców towarów i klientów. Sąd Najwyższy wskazał, że służebności nie zakłóca zainstalowanie bramek przy wjeździe na szlak służebny i monitorowania ruchu, jeżeli tego wymagają względy bezpieczeństwa, o ile zapewniają użytkownikom drogi służebnej możliwość bezzwłocznego, płynnego otwierania bramek odpowiednim urządzeniem lub za pośrednictwem innej osoby. Sąd Apelacyjny uznał zachowanie wymagania płynności otwierania bramek za niewykonalne za pomocą zapewnienia wszystkim uprawnionym kart elektronicznych umożliwiających dostęp, natomiast oczekiwanie na otwarcie

zapór przez obsługę pozwanego - za stanowiące nieuzasadnione utrudnienie w korzystaniu ze służebności.

Skarżący kwestionuje to rozstrzygnięcie wskazując, że nie jest zgodne z wykładnią dokonaną przez Sąd Najwyższy. Zarzut ten nie odpowiada jednak rzeczywistości - Sąd Najwyższy zinterpretował art. 222 § 2 w zw. z art. 251 k.c., uznając, że uprawnia on powodów do żądania ochrony umownej służebności, która im przysługuje jako współużytkownikom wieczystym nieruchomości władnącej i przedstawił kryteria pozwalające na stwierdzenie, czy doszło do naruszeń tego prawa przez pozwanego. Sąd Apelacyjny przyjął ten kierunek interpretacyjny, ocenił, że swoboda powodów w korzystaniu z prawa rzeczowego ustanowionego na ich potrzeby została w sposób nieuzasadniony ograniczona urządzeniami tamującymi ruch na szlaku służebnym, i udzielił im ochrony, wskazując czynności, których pozwany powinien zaniechać, by nie przeszkadzać w spokojnym wykonywaniu służebności przez powodów. Nie doszło więc do uchybienia art. 398<sup>20</sup> k.p.c. w zakresie związania Sądu, któremu sprawa została przekazana wykładnią prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy w tej sprawie w zakresie wskazanych przepisów.

Natomiast zastosowanie prawa, polegające na odniesieniu zinterpretowanych przepisów do konkretnego stanu faktycznego należy do uprawnień Sądu orzekającego, który winien dokonać subsumpcji uwzględniając wszystkie okoliczności sprawy. Zważywszy, że otwieranie barier przez obsługę było czynnością spowalniającą i utrudniającą przejazd, Sąd miał podstawy do uznania, że spokojny, stosowny do potrzeb przejazd i przechód przyznany powodom w ustanowionej służebności, zapewni jedynie nakaz niezamykania barier w czasie niezbędnym ze względu na funkcjonowanie sklepów i punktów usługowych w „W.”. Wbrew stanowisku pozwanego nie jest to zalecenie pozbawiające go władztwa nad częścią jego nieruchomości, tylko nakaz zapewniający właściwą realizację umownej służebności przysługującej powodom. Nic nie stoi na przeszkodzie, by służby ochraniające nieruchomość pozwanego monitorowały ruch i dbały o bezkolizyjny przejazd, a także umieściły informację o tym, kto jest uprawniony do przejazdu, by zapobiec korzystaniu z tej drogi w innych celach niż wynikające ze służebności. Argumenty o utrudnieniach

w korzystaniu z nieruchomości pozwanego spowodowanej odbywającym się tam ruchem i wykonywanymi manewrami na potrzeby własne oraz konstrukcją przejazdu jest nieporozumieniem, ponieważ służebność ustanowiona została przed budową galerii handlowej [x], w jej treści przewidziano, iż - w razie zabudowy nieruchomości służebnej - odbywać się będzie po wybudowanych tam drogach, przy czym zaznaczono, że wykonywanie służebności nie może utrudniać racjonalnej zabudowy nieruchomości powoda. Zabudowa racjonalna powinna uwzględniać obciążenie nieruchomości służebnością przez odpowiednie zaprojektowanie infrastruktury. Stworzenie rozwiązań nie zapewniających bezkolizyjnego współistnienia ruchu własnego i służebnego na nieruchomości pozwanego nie obciąża jednak powodów tylko pozwanego i nie uprawnia go do wywodzenia z tego faktu korzystnych dla siebie skutków.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy nie stwierdził również zarzucanego naruszenia art. 287 ani art. 288 k.c.

W konsekwencji skarga kasacyjna została oddalona na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego uwzględnia zasadę wynikającą z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398<sup>21</sup> i art. 391 § 1 k.p.c. oraz fakt, że wyrok Sądu Najwyższego, podobnie jak wyroki Sądów obu instancji dotyczy jedynie części sporu, nie kończy go więc w całości.

jw

ał