

Sygn. akt VI C 49/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

30 lipca 2013 roku

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w W.

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agata Cieśla

Protokolant Łucja Koźmik

po rozpoznaniu na rozprawie 18 lipca 2013 roku w W.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w W. przy Alejach (...)

przeciwko M. K. (1)

o zniesienie służebności gruntowej

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w W. przy Alejach (...) na rzecz pozwanej M. K. (1) kwotę 257 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 240 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w W. przy Alejach (...) wniosła przeciwko M. K. (2) i M. K. (1) pozew o zniesienie służebności gruntowej, żądając zniesienia bezterminowej i nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie korzystania z ośmiu wyznaczonych miejsc parkingowych, obciążającej działkę numer (...), obecnie numer (...), AM (...), położoną przy Alejach (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), stanowiącej współwłasność powodowej wspólnoty, ustanowionej na rzecz działki numer (...), która stanowi własność pozwanych. Nadto powodowa wspólnota wniosła o zasądzenia od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 1.440 zł oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że na podstawie aktu notarialnego z 07 sierpnia 2007 r. (Repertorium A nr (...)), Z. K., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Produkcyjno-Handlowy (...) z siedzibą w W., nabył od pozwanych M. K. (2) i M. K. (1) nieruchomość obejmującą niezabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 0,2178 ha. Stosownie do § 9. umowy sprzedaży Z. K., celem zwiększenia użyteczności należącej do pozwanych działki nr (...), ustanowił na działce nr (...) bezterminową i nieodpłatną służebność gruntową polegającą na prawie korzystania z ośmiu wyznaczonych miejsc parkingowych w obrębie działki nr (...) oraz bezterminową i nieodpłatną służebność drogi koniecznej polegającą na swobodnym prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) do działki (...). Wartość obu służebności strony umowy sprzedaży określili na 100 zł. Na podstawie decyzji Starosty (...) nr (...)z 12 lutego 2008 r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę, Z. K. zabudował działkę nr (...) budynkiem wielorodzinnym, boksami garażowymi wraz z parkingiem i elementami małej architektury. Następnie Z. K. połączył działkę nr (...) z działką (...) zabudowaną budynkiem nr (...), w wyniku czego powstała działka nr (...). W posadowionych na niej budynkach wyodrębniono własność lokali mieszkalnych - dziesięciu w budynku nr (...) i jedenastu w budynku nr (...), które Z. K. sprzedał obecnym właścicielom wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej. Z kolei ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład wyżej wymienionej

nieruchomości, tworzy powodową Wspólnotę Mieszkaniową. Powódka wskazała, że ustanowiona na działce nr (...) służebność gruntowa, obciążająca po polaczeniu działkę nr (...), polegająca na prawie do korzystania z ośmiu miejsc parkingowych straciła dla nieruchomości władnącej, to jest działki nr (...), wszelkie znaczenie w rozumieniu art. 285 § 2 k.c., co w pełni uzasadnia jej zniesienie bez wynagrodzenia w myśl art. 295 k.c. W ocenie powódki służebność polegająca na prawie do korzystania z ośmiu miejsc parkingowych nie koresponduje z funkcjonalnie uzasadnionymi potrzebami nieruchomości władnącej, co wyklucza istnienie przesłanki użyteczności. Powódka wskazała, że w budynku znajdującym się na działce nr (...) mieszczą się trzy lokale mieszkalne, natomiast cały parter zajęty jest na potrzeby działalności gospodarczej. Ponadto na działce nr (...) istnieje, co wynika z projektu zagospodarowania działki nr (...) oraz mapy ewidencyjnej, realna możliwość wydzielenia miejsc postojowych w liczbie odpowiadającej potrzebom użytkowników stałych, a tym samym zwiększenie jej użyteczności w niezbędnym zakresie, bez konieczności obciążania działki nr (...). Wobec powyższego, zdaniem powódki, brak jest funkcjonalnego i faktycznego uzasadnienia dla dalszego istnienia przedmiotowej służebności. Nie można bowiem przyjąć, iż ograniczone prawo rzeczowe ma nadal znaczenie dla nieruchomości władnącej, skoro może ona funkcjonować bez służebności gruntowej. Dalej powódka podniosła, że ustanowiona na rzecz działki nr (...) służebność gruntowa stanowi nadmierne obciążenie dla nieruchomości obciążonej, gdyż zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej następuje kosztem zmniejszenia użyteczności działki nr (...). Nieruchomość obciążona została zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi, w których wyodrębniono łącznie dwadzieścia jeden lokali mieszkalnych. Miejsca postojowe usytuowane na działce nr (...), obecnie nr 104, jednoznacznie zostały przeznaczone na potrzeby mieszkańców budynku (...) i stanowią, zgodnie ze stanowiskiem Wydziału Urbanistyki, (...) i Budownictwa Starostwa Powiatowego w W., niezbędny do samodzielnego funkcjonowania tego budynku element zagospodarowania działki. W obecnym stanie faktycznym prawo właścicieli lokali wyodrębnionych w budynkach (...), znajdujących się na działce nr (...), do korzystania z przysługujących im miejsc parkingowych podlega rażącemu ograniczeniu, gdyż z piętnastu miejsc parkingowych (7 miejsc dla budynku (...) miejsc dla budynku (...)) mogą oni faktycznie dysponować jedynie siedmioma. Ilość ta jest oczywiście niewystarczająca. Powódka podniosła również, że przedmiotowa służebność uniemożliwia prawidłowe korzystanie z nieruchomości obciążonej, bowiem istniejący stan faktyczny pozostaje w sprzeczności z decyzją Starosty (...) z 17 listopada 2010 r. nr (...), zmieniającą decyzję z 12 lutego 2008 r. nr (...) zatwierdzającą projekt budowlany i przyznającą pozwolenie na budowę, jak również nie spełnia wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm). Na działce nr (...) powinny zostać wyznaczone co najmniej dwa miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, zaś obecnie zapewnione jest jedno takie miejsce, albowiem nie sposób zadośćuczynić temu obowiązkowi z uwagi na istnienie przedmiotowej służebności. Z powyższych względów, w ocenie powódki, przedmiotowa służebność utraciła wszelkie znaczenie dla działki nr (...), wobec czego jest ona nieuzasadnionym i nadmiernym obciążeniem dla działki nr (...). Powódka dodała, że wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych w budynkach (...) znajdujących się na działce nr (...) wyrazili zgodę na wystąpienie z niniejszym powództwem i uchwałą nr (...) z 10 maja 2012 r. upoważnili Zarząd Wspólnoty do podejmowania wszelkich niezbędnych działań prawnych. Legitymację bierną pozwanych jako właścicieli nieruchomości władnącej powódka uzasadniła treścią art. 295 k.c.

W odpowiedzi na pozew (k. 125-129) pozwana M. K. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana M. K. (1) przyznała, że jest właścicielką nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielolokalowym, położonej w W. przy Alejach (...), dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Dodała, że wyłączne prawo własności tej nieruchomości nabyła w wyniku ugody zawartej z pozwanym M. K. (2) przed Sądem Rejonowym w Wołowie (...) r. w sprawie o podział małżeńskiego majątku wspólnego, sygn. akt I Ns (...). Pozwana przyznała, że bezsporne jest również, że będąca przedmiotem własności strony powodowej nieruchomość jest obciążona na rzecz nieruchomości pozwanej ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności gruntowej, polegającej na bezterminowym i nieodpłatnym prawie do korzystania z ośmiu wyznaczonych miejsc parkingowych w obrębie działki nr (...) (obecnie nr (...)). Pozwana zarzuciła, że od czasu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego umową zawartą 07 sierpnia 2007 r. pomiędzy pozwaną i jej mężem a Z. K., nie zaszły żadne okoliczności uzasadniające powództwo w oparciu o art. 295 k.c.

Pozwana wskazała, że uzasadnienie faktyczne żądania pozwu ogranicza się do wskazania, że służebność gruntowa stanowi obciążenie nieruchomości strony powodowej, co przecież samo w sobie jest treścią ograniczonego prawa rzeczowego, którego powstanie skutkuje ograniczeniem wykonywania prawa własności nieruchomości obciążonej, a ściślej rzecz biorąc niektórych uprawnień mieszczących się w ramach jego treści. Skoro zatem ograniczone prawo rzeczowe w istocie swej stanowi dolegliwość dla władającego nieruchomością obciążoną, to dolegliwość ta nie może sama w sobie stanowić podstawy zmiany treści służebności lub jej zniesienia. Tymczasem strona powodowa wystąpiła przeciwko pozwanej z powództwem o zniesienie służebności gruntowej, uzasadniając to po pierwsze tym, że zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej następuje kosztem zmniejszenia użyteczności działki nr (...), co stanowi istotę tego prawa rzeczowego, nie zaś przesłankę jego zniesienia, a ponadto tym, iż rzekomo prawo korzystania z miejsc parkingowych straciło dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, co jest twierdzeniem nieprawdziwym, nielogicznym i nieudowodnionym. Pozwana zarzuciła, iż już samo zapoznanie się z mapą ewidencyjną prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w W. dla obydwu nieruchomości prowadzi do konstatacji, że nieruchomość pozwanej, w porównaniu do nieruchomości sąsiednich, w tym będących własnością strony powodowej, charakteryzuje się niewielkim stosunkiem powierzchni pod budynkiem do gruntu niezabudowanego. Granice działki pozwanej przebiegają możliwie najbliżej ścian budynku w odniesieniu do norm prawa budowlanego. Pozwana wskazała, że treść zawartej umowy sprzedaży była wynikiem prowadzonych przez strony negocjacji, w tym woli kupującego, poprzednika prawnego strony powodowej, aby przedmiotem sprzedaży był możliwie jak największy obszar gruntu, tak, by planowana przez niego inwestycja - budowa bloków mieszkalnych - spełniała przesłanki dotyczące wymaganej prawem budowlanym powierzchni działki i tym samym uzyskała stosowne pozwolenia odpowiednich organów nadzoru budowlanego. Pozwana wskazała, że stronom umowy sprzedaży było już wówczas wiadome jakie potrzeby użytkowników obydwu sąsiadujących nieruchomości winny być przedmiotem kompromisu, strony znały bowiem przeznaczenie swych nieruchomości, w tym liczbę przyszłych mieszkańców. Sprzedający - pozwani, uzależniali przeniesienie na kupującego prawa własności nieruchomości od pozostawienia użytkownikom nieruchomości nr (...) możliwości przejazdu przez sprzedawaną nieruchomość oraz parkowania na niej pojazdów. Pozwana zarzuciła, iż nie jest prawdą, iż w nieruchomości pozwanej znajdują się trzy lokale mieszkalne, bowiem budynek posadowiony na działce pozwanej składa się z pięciu lokali mieszkalnych oraz trzech lokali użytkowych. Zarówno lokatorzy wynajmujący od pozwanej lokale mieszkalne, jak i użytkownicy lokali użytkowych zgłaszają pozwanej potrzebę zapewnienia im miejsc parkingowych w pobliżu budynku. W przekonaniu pozwanej nie wymaga dowodu, jako okoliczność notoryjna, iż do uzasadnionych potrzeb lokatorów należy możliwość parkowania pojazdów. Pozwana zarzuciła, że służebność gruntowa, będąca przedmiotem niniejszego postępowania została ustanowiona dlatego, że ze względu na powierzchnię nieruchomości pozwanej, brak jest możliwości parkowania na niej pojazdów. Pozwana zarzuciła, iż w tym stanie rzeczy całkowicie gołosłowne są twierdzenia powódki, iż prawo rzeczowe, którego dotyczy niniejsze postępowanie, utraciło dla nieruchomości władnącej znaczenie. Ponadto powódka nie wskazuje żadnych okoliczności, które na taką zmianę miałyby wskazywać. Pozwana podkreśliła, że od czasu ustanowienia prawa rzeczowego nie nastąpiła żadna zmiana stanu faktycznego uzasadniająca zmianę treści służebności gruntowej, nieruchomość pozwanej jest zamieszkiwana przez lokatorów dysponujących samochodami osobowymi i wyrażających wolę ich parkowania na nieruchomości sąsiedniej. Pozwana wskazała nadto, że art. 295 k.c. konstytuuje możliwość zniesienia służebności gruntowej ze względu na przesłanki dotyczące nieruchomości władnącej, stąd rozważania powódki na temat potrzeb mieszkańców nieruchomości obciążonej nie mają w niniejszej sprawie znaczenia.

Wobec skutecznego cofnięcia pozwu co do pozwanego M. K. (2) ze zrzeczeniem się roszczenia (oświadczenie pełnomocnika powódki złożone na rozprawie 18 czerwca 2013 r. k. 148), postanowieniem wydanym na rozprawie 18 czerwca 2013 r., Sąd umorzył postępowanie w tej części, to jest co do pozwanego M. K. (2) (k. 150).

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia:

Małżonkowie M. K. (2) i M. K. (1) byli właścicielami, na prawach wspólności małżeńskiej majątkowej, nieruchomości gruntowej położonej w W. przy Alejach (...) o łącznej powierzchni 0,2739 ha, zabudowanej budynkiem wielolokalowym, w którym znajduje się pięć lokali mieszkalnych i trzy lokale użytkowe.

W związku z zamiarem zawarcia umowy sprzedaży niezabudowanej części nieruchomości doszło do wydzielenia z tej nieruchomości działki numer (...) o powierzchni 0,0561 ha zabudowanej budynkiem wielolokalowym oraz niezabudowanej działki numer (...) o powierzchni 0,2178 ha, która miała być zbyta celem realizacji inwestycji zabudowy wielorodzinnej.

Podział ten był wynikiem negocjacji (...) z przyszłym nabywcą Z. K., który chciał, aby przedmiotem sprzedaży był możliwie jak największy obszar gruntu, tak, by planowana przez niego inwestycja zabudowy wielorodzinnej spełniała przesłanki dotyczące wymaganej prawem budowlanym powierzchni działki i tym samym umożliwiła uzyskanie stosownych pozwoleń odpowiednich organów nadzoru budowlanego. Z kolei warunkiem M. K. (2) i M. K. (1) było zapewnienie drogi dojazdowej przez zbywaną nieruchomość do ich budynku wielolokalowego posadowionego na działce nr (...) oraz ośmiu miejsc parkingowych na zbywanej nieruchomości po jednym miejscu do każdego z lokali znajdujących się w tym budynku.

dowody: odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) k. 68-73,

zeznania świadka Z. K. k.154-155,

przesłuchanie pozwanej M. K. (1) k. 157;

Umową sprzedaży zawartą 07 sierpnia 2007 r. w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr (...)), Z. K. nabył od małżonków M. K. (2) i M. K. (1) nieruchomość obejmującą niezabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 0,2178 ha, położoną w W. przy Alejach (...).

Stosownie do § 9. umowy sprzedaży kupujący Z. K., celem zwiększenia użyteczności należącej do pozwanych działki nr (...), ustanowił na rzecz każdorazowych właścicieli tej nieruchomości na działce nr (...) bezterminową i nieodpłatną służebność drogi koniecznej polegającą na swobodnym prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) do działki nr (...) oraz bezterminową i nieodpłatną służebność gruntową polegającą na prawie korzystania z ośmiu wyznaczonych miejsc parkingowych w obrębie działki nr (...).

dowody: umowa sprzedaży z 07.08.2007 r. k. 7-11;

odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) k. 68-73,

zeznania świadka Z. K. k.154-155,

przesłuchanie pozwanej M. K. (1) k.

Nabywca niezabudowanej działki nr (...) o powierzchni 0,2178 ha, po uzyskaniu stosownych pozwoleń, na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego, zrealizował inwestycję budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, boksów garażowych wraz z parkingiem i elementami malej architektury. Następnie połączono działkę nr (...) z działką (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nr (...), w wyniku czego powstała nieruchomość stanowiąca działkę oznaczoną geodezyjnie numerem (...), zabudowana budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr (...), w których wyodrębniono własność lokali mieszkalnych (dziesięciu w budynku nr (...) i jedenastu w budynku nr (...)), które Z. K. sprzedał obecnym właścicielom wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej.

Właściciele lokali mieszkalnych w budynkach (...) posadowionych na nieruchomości przy Alejach (...) w W., dysponują wydzielonymi na nieruchomości wspólnej, stanowiącej działkę nr (...), piętnastoma miejscami parkingowymi oraz garażami (7 miejsc dla budynku (...) miejsc dla budynku (...)).

dowody: decyzja nr (...)z 12.02.2008 r. k. 28-29,

odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) k. 74-94,

projekt zagospodarowania terenu k. 55,

mapa ewidencyjna k. 56;

pismo Starostwa Powiatowego w W. z 02.01. (...). k. 57,

załącznik nr 1 do uchwały nr (...)z 10.05.2012 r. k. 58,

przesłuchanie członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej J. W. k. 156;

W dziale III. księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IX Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych z siedzibą w W. dla nieruchomości położonej w W. przy Alejach (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną geodezyjnie numerem (...), AM (...), zabudowaną budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, wpisane są ograniczone prawa rzeczowe - bezterminowa i nieodpłatna służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...), polegająca na swobodnym prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) do działki nr (...) oraz bezterminowa i nieodpłatna służebność gruntową na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...), polegająca na prawie korzystania z ośmiu wyznaczonych miejsc parkingowych w obrębie działki nr (...).

dowód odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) k. 74-94,

Nieruchomość położona w W. przy Alejach (...) stanowiąca działkę oznaczoną geodezyjnie numerem (...), o powierzchni 0,0561 ha, zabudowana budynkiem wielolokalowym, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IX Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych z siedzibą w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wskutek ugody zawartej (...) r. pomiędzy M. K. (1) i M. K. (2) przed Sądem Rejonowym w Wołowie I. Wydziałem Cywilnym w sprawie o podział majątku wspólnego, sygn. akt I Ns (...), stanowi wyłączną własność pozwanej M. K. (1).

W budynku posadowionym na tej nieruchomości znajduje się osiem lokali, w tym pięć mieszkalnych i trzy użytkowe.

dowody: odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) k. 68-73,

wypis z protokołu z treścią ugody z (...)r. k. 133,

przesłuchanie pozwanej M. K. (1) k. 157;

Na terenie nieruchomości pozwanej brak jest możliwości wydzielenia miejsc parkingowych. Nie ma możliwości parkowania pojazdów na ulicy przed budynkiem, bowiem bezpośrednio przed frontowym wejściem do budynku pozwanej od strony Alei (...) znajduje się przystanek autobusowy.

Lokatorzy i użytkownicy lokali znajdujących się w budynku posadowionym na nieruchomości pozwanej parkują swoje samochody w bezpośrednim sąsiedztwie budynku pozwanej, przy ścianie tego budynku, a na terenie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położoną w W. przy Alejach (...).

Nie korzystają oni z miejsc parkingowych wydzielonych na tej nieruchomości i przeznaczonych do korzystania dla właścicieli lokali mieszkalnych budynków (...).

dowody: przesłuchanie członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej J. W. k. 156;

przesłuchanie pozwanej M. K. (1) k. 157-158.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w W. przy Alejach (...) żądała zniesienia bezterminowej i nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie korzystania z ośmiu wyznaczonych miejsc

parkingowych, obciążającej działkę numer (...), obecnie numer (...), położoną przy Alejach (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), ustanowionej na rzecz każdego z właścicieli działki numer (...), która obecnie stanowi własność pozwanej M. K. (1). Żądanie to oparto na twierdzeniu, że przedmiotowa służebność utraciła wszelkie znaczenie dla działki nr (...), wobec czego jest ona nieuzasadnionym i nadmiernym obciążeniem dla działki nr (...). Zdaniem powódki brak jest funkcjonalnego i faktycznego uzasadnienia dla dalszego istnienia przedmiotowej służebności, nie można bowiem przyjąć, iż ograniczone prawo rzeczowe ma nadal znaczenie dla nieruchomości władnącej, skoro może ona funkcjonować bez służebności gruntowej. Powódka podniosła również, że ustanowiona służebność gruntowa stanowi nadmierne obciążenie dla nieruchomości obciążonej, gdyż zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej następuje kosztem zmniejszenia użyteczności działki obciążonej.

Pozwana M. K. (1) wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że twierdzenia powódki, iż prawo rzeczowe, którego dotyczy niniejsze postępowanie, utraciło dla nieruchomości władnącej znaczenie są całkowicie gołosłowne, a przy tym nieprawdziwe, wskazując, że służebność gruntowa została ustanowiona dlatego, że ze względu na powierzchnię nieruchomości pozwanej brak jest możliwości parkowania na niej pojazdów. Podkreśliła, że od czasu ustanowienia przedmiotowego prawa rzeczowego nie nastąpiła żadna zmiana stanu faktycznego uzasadniająca zmianę treści służebności gruntowej, bowiem nieruchomość pozwanej jest zamieszkiwana przez lokatorów dysponujących samochodami osobowymi, którzy parkują je niezmiennie w tym samym miejscu, na nieruchomości sąsiedniej. Powódka natomiast nie wskazuje żadnych okoliczności, które na taką zmianę miałyby wskazywać. Nadto pozwana zarzuciła, że uzasadnienie faktyczne żądania pozwu ogranicza się do wskazania, że przedmiotowa służebność gruntowa stanowi obciążenie nieruchomości strony powodowej, co przecież samo w sobie jest treścią ograniczonego prawa rzeczowego i nie może stanowić samoistnej podstawy zmiany treści służebności lub jej zniesienia.

Na wstępie wyjaśnić należy, iż przesłanką powództwa opartego na art. 295 k.c. jest okoliczność, że służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Ma to miejsce wtedy, gdy służebność przestała przynosić jakkolwiek korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej, a więc gdy przesłanki ustanowienia służebności przestały istnieć (S. Rudnicki, Komentarz, 2006, s. 481; S. Rudnicki, G. Rudnicki, Komentarz, 2009, s. 562). Uprawnionym do wystąpienia z żądaniem zniesienia służebności gruntowej bez wynagrodzenia jest właściciel nieruchomości obciążonej, zaś legitymowanym biernie jest właściciel nieruchomości władnącej.

Właśnie na twierdzeniu, że przedmiotowa służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie powódka oparła swoje żądanie zniesienia tej służebności bez wynagrodzenia. Podkreślić w tym miejscu trzeba, że poza tak sformułowanym twierdzeniem, powódka nie przedstawiła żadnych okoliczności faktycznych, a tym bardziej dowodów na jego poparcie. Argumentacja powódki opiera się natomiast na kwestionowaniu zasadności ustanowienia służebności gruntowej oraz jej uciążliwości dla nieruchomości obciążonej. Tymczasem przepis art. 295 k.c. może znaleźć zastosowanie dopiero wówczas, gdy służebność gruntowa nie zwiększa już w żadnym stopniu użyteczności gospodarczej nieruchomości władnącej, a więc stała się bezużyteczna (por. R. Czarnecki (w:) Kodeks..., s. 741; A. Wąsiewicz (w:) System..., s. 712; J. Szachulowicz (w:) Kodeks..., s. 642643). W związku z tym nie ma znaczenia dla bytu roszczenia o zniesienie służebności, czy i w jakim stopniu istniejąca formalnie służebność jest uciążliwa dla właściciela nieruchomości obciążonej. W uzasadnieniu wyroku z 26 listopada 1999 r. (III CKN 467/98, OSNCP 2000, nr 5, poz. 102) Sąd Najwyższy, dokonując wykładni art. 295 k.c., wskazał, że "przesłanką zniesienia służebności gruntowej na podstawie art. 295 k.c. jest utrata wszelkiego znaczenia służebności dla nieruchomości władnącej. Przy ocenie, czy przesłanka ta zachodzi, zbędne jest rozważanie motywów orzeczenia ustanawiającego służebność.

Podkreśla się, że służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej (art. 285 § 2 k.c.). Dopiero w razie odpadnięcia tej przesłanki funkcjonalnej ustanowiona służebność traci rację bytu, stając się dla nieruchomości władnącej bezużyteczną. Mimo, iż powódka twierdzi w pozwie, że nieruchomość władnąca może funkcjonować bez służebności gruntowej, to przeprowadzone postępowanie dowodowe prowadzi do przeciwnego wniosku. Jak bowiem wynika zarówno z przesłuchania pozwanej M. K. (1) jak i z przesłuchania członka zarządu powodowej wspólnoty J. W., których treść jest zasadniczo zgodna co do stanu faktycznego, zaś odmienna jedynie w zakresie subiektywnych ocen, lokatorzy i użytkownicy lokali znajdujących się w budynku posadowionym na nieruchomości pozwanej parkują swoje samochody na terenie nieruchomości obciążonej. Ta okoliczność jest

poza sporem. Jak wynika również z bezspornych ustaleń, parkują oni swoje samochody w bezpośrednim sąsiedztwie budynku pozwanej, nie korzystają natomiast z miejsc parkingowych wydzielonych na nieruchomości obciążonej dla właścicieli lokali mieszkalnych budynków (...). Powyższy stan rzeczy potwierdził w swych zeznaniach świadek Z. K., który jako strona umowy sprzedaży, mocą której ustanowiona została przedmiotowa służebność, potwierdził również, że przyczyną jej ustanowienia była potrzeba zapewnienia miejsc parkingowych lokatorom oraz brak możliwości wygospodarowania miejsc parkingowych na nieruchomości sprzedających, bowiem nie pozwala na to powierzchnia działki nr (...), która sięga o około 1 metr ponad obrys posadowionego na niej budynku. W tym stanie rzeczy twierdzenie powódki jakoby istniała realna możliwość wydzielenia na nieruchomości pozwanej miejsc postojowych w liczbie odpowiadającej potrzebom jej stałych użytkowników bez konieczności obciążania nieruchomości sąsiedniej, jest gołosłowne, a wobec powyższych ustaleń całkowicie nieuzasadnione. Dalej, jak wynika z przesłuchania pozwanej M. K. (1), w budynku posadowionym na działce nr (...) znajduje się osiem lokali, w tym pięć mieszkalnych i trzy użytkowe, stąd zaś potrzeba zapewnienia ośmiu miejsc parkingowych, to jest po jednym do każdego z lokali znajdujących się w tym budynku, co legło u podstaw ustanowienia przedmiotowej służebności. Wobec powyższego nie sposób podzielić argumentacji powódki, iż służebność polegająca na prawie do korzystania z ośmiu miejsc parkingowych nie koresponduje z funkcjonalnie uzasadnionymi potrzebami nieruchomości władnącej.

Wskazać trzeba jeszcze, że dla oceny zasadności żądania pozwu nie mogą mieć znaczenia argumenty powódki oparte na twierdzeniu, że istniejący stan faktyczny pozostaje w sprzeczności z decyzją Starosty (...) z (...) r. nr (...), zmieniającą decyzję z 12 lutego 2008 r. nr (...) zatwierdzającą projekt budowlany i przyznającą pozwolenie na budowę, jak również nie spełnia wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm). Kwestie dotyczące projektu budowlanego, jego zatwierdzenia, ilości miejsc parkingowych wydzielonych na nieruchomości powódki i przypadających na mieszkańców lokali mieszkalnych budynków (...) oraz możliwości lub jej braku wydzielenia dodatkowych miejsc parkingowych, nie mogą mieć wpływu na ustanowione umową z 07 sierpnia 2007 r. prawo pozwanej do bezterminowego i nieodpłatnego korzystania z ośmiu wyznaczonych miejsc parkingowych w obrębie nieruchomości obciążonej. Póki bowiem przedmiotowa służebność gruntowa nie utraci wszelkiego znaczenia dla nieruchomości władnącej (art. 295 k.c.), ewentualnie skutek zmiany stosunków nie stanie się szczególnie uciążliwa dla nieruchomości obciążonej, a przy tym nie będzie konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej (art. 294 k.c.), przesłanki do jej zniesienia nie zostaną spełnione.

Jak wynika natomiast z ustalonych okoliczności faktycznych, służebność gruntowa obciążająca nieruchomość powódki na rzecz pozwanej ma istotne znaczenie dla nieruchomości władnącej, bowiem zwiększa jej użyteczność, co było celem jej ustanowienia.

Nie nastąpiła też zmiana stosunków, o której mowa w art. 294 k.c., czy to w zakresie okoliczności związanych z wykonywaniem przedmiotowej służebności, czy też ogólna zmiana stosunków społeczno - gospodarczych, skutkująca wytworzeniem stanu rzeczy szczególnie uciążliwego dla nieruchomości obciążonej, której zaistnienie łącznie z ustaleniem, że służebność nie jest już konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej uzasadniałoby zniesienie służebności za wynagrodzeniem. Istnienie powyższych okoliczności winien wykazać właściciel nieruchomości obciążonej, jako strona, która z faktu wywodzi skutki prawne. Tymczasem powódka, poza kwestionowaniem zasadności ustanowienia przedmiotowej służebności oraz ogólnymi twierdzeniami, iż jest ona nadmiernym obciążeniem dla jej nieruchomości, nie wykazała się inicjatywą dowodową w powyższym zakresie, zaś zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie, aby przesłanki z art. 294 k.c. zostały spełnione. Dodać w tym miejscu można, iż, jak trafnie zarzuciła pozwana, obciążenie nieruchomości samo w sobie stanowi treść ograniczonego prawa rzeczowego, którego powstanie skutkuje ograniczeniem wykonywania niektórych uprawnień mieszczących się w ramach prawa własności nieruchomości obciążonej.

W tym stanie faktycznym i prawnym, po wszechstronnym rozważeniu całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego, z przyczyn wskazanych powyżej powództwo w podlegało oddaleniu, o czym orzeczono jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie II. sentencji wyroku Sąd oparł na zasadzie odpowiedzialności z wynik procesu wyrażonej w art. 98 k.p.c. i zasądził od przegrywającego na rzecz pozwanej koszty procesu w wysokości 257 zł, na które składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 240 zł ustalone w oparciu o § 8 pkt 3 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r. nr 163, poz. 1348 ze zm.) oraz opłata skarbową uiszczoną od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.