

**Sygn. akt I AGa 75/19**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Mariusz Tchórzewski (spr.)
Sędzia:	SA Piotr Czerski
Sędzia:	SA Bożena Oworuszko
Protokolant	Marcin Pasik

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2020 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy

z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
(...)

przeciwko (...) spółce jawnej w B.

o ochronę praw rzeczowych

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 12 lutego 2019 r. sygn. akt IX GC 522/17

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a. w punkcie I w ten sposób, że nakazuje pozwanej (...) spółce jawnej w B. umożliwienie powódce (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w L. przejazdu, przechodu i wstępu na działkę oznaczoną nr (...) przy ul. (...) w L. oraz umożliwienie korzystania z tej nieruchomości, w tym napełniania podziemnego zbiornika paliw znajdującego się na tej działce na wyłączne potrzeby własnej działalności gospodarczej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L.;

b. w punkcie II w ten sposób, że zasądza od pozwanej (...) spółki jawnej w B. na rzecz powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. kwotę 9367,- (dziewięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

c. w punkcie III w ten sposób, że nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 1118,07 (tysiąc sto osiemnaście 07/100) zł od pozwanej (...) spółki jawnej w B. tytułem należnych kosztów sądowych;

II. zasądza od pozwanej (...) spółki jawnej w B. na rzecz powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. kwotę 8000,- (osiem tysięcy) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

## **IA Ga 75/19 UZASADNIENIE**

W pozwie z dnia z dnia 22.11.2017 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. domagała się ochrony ograniczonego prawa rzeczowego poprzez nakazanie (...) spółce jawnej w B. umożliwienia przejazdu, przechodu i wstępu na działkę oznaczoną nr (...) oraz korzystania z niej, w tym napełniania podziemnego zbiornika paliw oraz zasądzenia kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 12.02.2019 r. Sąd Okręgowy w Lublinie w sprawie IX GC 522/17 oddalił powództwo (pkt I), orzekł o kosztach procesu (pkt II) i należnych kosztach sądowych (pkt III).

U podstaw tego rozstrzygnięcia legły następujące ustalenia i wnioski.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. była użytkownikiem wieczystym działki gruntu położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej numerem (...), na której usytuowana była stacja paliw płynnych ze zbiornikami podziemnymi. Spółka utraciła koncesję na obrót paliwami. Korzystała ze zbiorników i dystrybutorów wyłącznie do tankowania własnego taboru autobusowego i ciężarowego. Konieczna była modernizacja stacji i jednego ze zbiorników paliwa. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. zdecydowała się na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i budowli (zeznania świadka P. D. (1) – karty nr 142-144).

W dniu 26.06.2014 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. zawarła z (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w B. umowę sprzedaży oraz ustanowienia służebności, na podstawie której (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w B. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) wraz z prawem własności określonych budynków, urządzeń i ruchomości. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w B. ustanowiła na nabytym prawie użytkowania wieczystego służebność gruntową nieodpłatną na czas nieokreślony, polegającą na prawie przejazdu, przechodu i wstępu na działkę nr (...) o pow. 5407 m<sup>(2)</sup> oraz na prawie korzystania, w tym napełniania, zbiornika paliwa znajdującego się na przedmiotowej działce - na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. z zastrzeżeniem, że po wykonaniu obowiązku określonego w § 8 ust. 2 umowy strony wyrażą zgodę na wykreślenie tej służebności gruntowej z księgi wieczystej wraz z prawem do korzystania z tej działki. Pismem z dnia 5.09.2014 roku Urząd Dozoru Technicznego Oddział w L. po przeprowadzeniu badania okresowego stwierdził, że zbiornik beciśnieniowy na paliwo umiejscowiony na działce (...) nie spełnia wymagań w zakresie rewizji zewnętrznej (pismo z dnia 5.09.2014 roku – karta nr 74) i pismem z tej samej daty Prezes Urzędu Dozoru (...) roku wstrzymał eksploatację przedmiotowego zbiornika na paliwo (pismo z dnia 5.09.2014 roku – karta nr 75). Postanowieniem z dnia 10.10.2014 roku Sąd (...) w sprawie (...) oddalił wnioski powódki oraz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w B. w części dotyczącej wpisu w księdze wieczystej spółki komandytowej jako właściciela budowli oraz w części dotyczącej wpisu służebności gruntowej na rzecz powódki – dokonano wpisu na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej (umowa sprzedaży oraz ustanowienie służebności w formie aktu notarialnego repertorium(...) z dnia 26.06.2014 roku, postanowienie Sądu (...) z dnia 10 października 2014 roku w sprawie sygn. akt (...) – karty nr 17 - 25). W związku z tym orzeczeniem, dnia 12.11.2014 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w B. ustanowiła aktem notarialnym na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) nieodpłatnie, na czas nieokreślony użytkowanie polegające na prawie używania i pobierania pożytków w postaci napełniania zbiornika paliwa znajdującego się na działce nr (...) wyłącznie na potrzeby własnej działalności gospodarczej na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. z zastrzeżeniem, że po nieodpłatnym przeniesieniu zbiornika paliwa znajdującego się na działce nr (...) pod jej powierzchnią lub innego zbiornika o parametrach technicznych uzgodnionych przez strony na sąsiednią działkę powódki, po uprzednim zaistnieniu zmian w zakresie sposobu użytkowania działki nr (...), strony umowy wyrażą zgodę na wykreślenie użytkowania obciążającego działkę nr (...) wraz z prawem do korzystania z działki. (ustanowienie użytkowania w formie aktu notarialnego z dnia 12 listopada 2014 roku repertorium (...) – karty nr 26-28). Dla nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) prowadzona jest przez Sąd Rejonowy (...) z siedzibą

w Ś. księga wieczysta nr (...). W dziale II księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty działki i właściciel znajdujących się na niej budynków wpisana jest obecnie (...) spółka jawna w B., która nabyła przedmiotową nieruchomości od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w B. na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkownika wieczystego z dnia 11 grudnia 2014 roku. Jak wynika z treści księgi wieczystej działka nr (...) obciążona jest ograniczonymi prawami rzeczowymi. W dziale III księgi wieczystej nr (...) zostały wpisane ograniczone prawa rzeczowe obciążające działkę nr (...):

- służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu oraz wstępu na działkę nr (...) oraz na prawie korzystania, w tym napełniania zbiornika paliwa znajdującego się na przedmiotowej działce - na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr (...) z zastrzeżeniem, że po wykonaniu obowiązku określonego w § 8 ust. 2 umowy, strony umowy wyrażą zgodę na wykreślenie służebności gruntowej obciążającej działkę nr (...) wraz z prawem do korzystania z działki,

- nieodpłatne, ustanowione na czas nieokreślony użytkowanie o treści przywołanej powyżej (odpis księgi wieczystej nr LU 1 (...) – karty nr 29-35).

W 2014 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w B. przeprowadziła pierwszą modernizację stacji, pozwalającą na jej eksploatację i sprzedaż paliw (zeznania świadka P. D. (2) – karty nr 144-147). (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. zgodnie z porozumieniem umownym korzystała ze zbiornika paliwa oraz dystrybutora umiejscowionych na działce nr (...) do dnia 8.10.2015 roku (bezsporne, twierdzenia powoda – uzasadnienie pozwu). W związku z zamiarem pełnego zmodernizowania przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytowa w B. stacji paliw położonej na działce nr (...) oraz podziemnego zbiornika paliwa, oba podmioty zawarły porozumienie (za wiedzą i akceptacją pozwanej), na podstawie którego do dnia 31.12.2016 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. zobowiązała się do niekorzystania ze zbiornika paliwa wraz z dystrybutorem znajdujących się na działce (...), z którymi związane są ograniczone prawa rzeczowe gruntowe i osobiste, natomiast (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w B. zobowiązała się, że na czas trwania modernizacji przygotuje na działce oznaczonej nr (...) do wyłącznego, nieodpłatnego korzystania przez powódkę dwa zbiorniki naziemne na paliwo wraz z dystrybutorem oraz systemami pomiarowymi i oprogramowaniem koniecznym do tankowania paliwa. Zgodnie z § 4 ust. 2 porozumienia, przed upływem 31.12.2016 roku strony umowy zobowiązane były ustalić dalszy sposób korzystania przez powódkę z urządzeń położonych na działce nr (...) oraz zmodernizowanych urządzeń położonych na działce (...) (porozumienie z dnia 8.10.2015 roku – karty nr 36-37). W wykonaniu porozumienia (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w B. zakupiła i usytuowała na granicy działek (...) dwa zbiorniki naziemne (o pojemności łącznej ok. 10000 l) wraz z dystrybutorem oraz systemami pomiarowymi i oprogramowaniem koniecznym do tankowania paliwa do wyłącznego korzystania przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w L. (zeznania świadka P. D. (2) – karty nr 144-147, zeznania świadka P. D. (1) – karty nr 142-144). Decyzją z dnia 25.07.2016 roku Prezydent Miasta L. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na rozbudowę i przebudowę istniejącej stacji paliw płynnych (decyzja – karty nr 79-83). Prace zostały wykonane. Zakres modernizacji i przebudowy był duży i kosztowny (faktury – karty nr 201-214, umowa nr (...) – karty nr 215- 218, umowa nr (...) – karty nr 219-221, protokoły odbioru robót – karty nr 222-227). Dotyczył zmiany technologii paliwowej wraz z zakupem nowych dystrybutorów, budowy całej sieci wodno-kanalizacyjnej, płyty szczelnej, wiaty, nowego utwardzenia wokół budynku, modernizacji trzeciego podziemnego zbiornika na paliwo (objętego służebnością i użytkowaniem – przeznaczonego na olej napędowy) poprzez montaż drugiego płaszcza (pojemność wyniosła ok. 24000 l). Zmienił się standard stacji, znacząco wzrosła sprzedaż i liczba klientów (dokumentacja fotograficzna – karty nr 84-85, zeznania świadka P. D. (2) – karty nr 144-147, M. B. k. 229-231).

Korzystanie ze stacji paliw przez kierowców samochodów (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. zostało uznane przez wieczystego użytkownika za zbyt uciążliwe dla dzierżawcy (zeznania świadka P. D. (2) – karty nr 144-147), a także wykluczone na skutek braku możliwości wydzielania zbiornika objętego umowami z 2014 r. wyłącznie

na potrzeby tej spółki i potencjalne utrudnienia w działalności komercyjnej stacji (zeznania świadka P. D. (2) – karty nr 144-147, zeznanie świadka M. B. – karty nr 230-231, zeznania świadka B. L. – karty nr 239-240).

Sąd Okręgowy ustalił, że nastąpiła zmiana w zakresie sposobu użytkowania działki (...) przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową w B., a następnie (...) spółkę jawną w B., w stosunku do sposobu jej użytkowania przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w L.. Dokonane zostały prace modernizacyjne stacji paliw położonej na przedmiotowej działce w celu dostosowania urządzeń do obowiązujących przepisów prawa, a ponadto po uzyskaniu zezwolenia Urzędu Regulacji Energetyki pozwana (...) spółka jawna w B. rozpoczęła działalność handlową na stacji. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. nie posiadała w dacie sprzedaży działki nr (...) koncesji na obrót paliwami, zaś stan urządzeń na stacji paliw uniemożliwiał rozpoczęcie takiej działalności (pismo z dnia 7 stycznia 2018 roku – karta nr 159, zeznania świadka P. D. (1) – karty nr 142-144).

Pismem z dnia 13.12.2016 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. poinformowała (...) spółkę jawną w B. o upływającym terminie obowiązywania zawartego pomiędzy stronami porozumienia z 2015 roku, jak również zobowiązaniu stron do ustalenia dalszego sposobu korzystania z urządzeń naziemnych stacji paliw położonych na działce nr (...) oraz zmodernizowanych urządzeń położonych na działce nr (...) wskazując, że modernizacja działki nie ma wpływu na ustanowione ograniczone prawa rzeczowe i w związku z tym po dniu 31.12.2016 roku będzie - zgodnie z umowami z dnia 26.06.2014 roku i z dnia 12.11.2014 roku korzystała ze zbiornika paliwa i dystrybutora znajdujących się na działce nr (...). Jednocześnie wezwała do wskazania do dnia 28.12.2016 roku lokalizacji podziemnego zbiornika paliwa i dystrybutora położonych na działce nr (...), z których będzie korzystała począwszy od dnia 1.01.2016 roku (pismo – karta nr 38).

Decyzją z dnia 6.02.2017 roku Państwowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta L. udzielił zezwolenia na użytkowanie stacji paliw płynnych po rozbudowie i przebudowie (decyzja z dnia 6.02.2017 roku – karty nr 71-72).

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. nie ma obecnie dostępu do zbiornika paliwa i dystrybutora na działce nr (...), a (...) spółka jawna w B. umożliwi jej wyłącznie korzystanie ze zbiorników naziemnych na działce (...), powołując się na zmianę przeznaczenia sposobu użytkowania działki nr (...) (protokół z dnia 30.12.2016 roku, pismo z dnia 28.02.2017 roku notatka służbowa z dnia 28.02.2017 roku, pismo z dnia 31.01.2017 roku, pismo z dnia 15.02.2017 roku, pismo z dnia 6.03.2017 roku – karty nr 39-45).

(...) spółka jawna w B. zwróciła się do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. o wskazanie miejsca na jej nieruchomości, na którym będzie mogła zamontować zbiornik paliwa odpowiadający wielkością zbiornikowi objętemu użytkowaniem. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. stwierdziła, że nie jest zainteresowana przeniesieniem zbiornika na swoją nieruchomość, a tylko korzystaniem ze zbiornika objętego prawami rzeczowymi z uwagi na brak miejsca spowodowany planowaną rozbudową bazy samochodowej (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o cytowane wyżej dowody z dokumentów oraz zeznań świadków, które uznał za wiarygodne, przy bezspornym między stronami stanie faktycznym (spór dotyczył wyłącznie skutków prawnych wynikających z tych faktów).

W konsekwencji Sąd Okręgowy zważył, że powództwo jest niezasadne. Zgodnie z treścią art. 251 k.c. do ochrony praw rzeczowych ograniczonych, do których zalicza się służebności gruntowe oraz użytkowanie, stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, dające się pogodzić z naturą ograniczonych praw rzeczowych. W przypadku, zatem naruszenia służebności przechodu, przejazdu i wstępu na działkę oznaczoną nr (...) oraz korzystania, w tym napełniania podziemnego zbiornika na paliwo, odpowiednie zastosowanie znajdzie przepis art. 222 § 2 k.c. normujący roszczenia negatoryjne, których treścią jest żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń. Roszczenie to przysługuje podmiotowi ograniczonego prawa rzeczowego w sytuacji, gdy jego prawo zostało w sposób trwały naruszone bez pozbawienia go faktycznego władztwa nad służebnością. Z powodu bezwzględnego charakteru ograniczonych praw rzeczowych wskazane roszczenia przysługują zarówno przeciwko osobom trzecim, jak też przeciwko właścicielowi rzeczy obciążonej, jeżeli dokonuje on naruszenia ustanowionego (istniejącego) prawa.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy Sąd meriti wskazał, że powodowa spółka w sposób nie budzący żadnych wątpliwości wykazała, że przysługuje jej - jako użytkownikowi wieczystemu nieruchomości władnącej (działki nr (...)) uprawnienie z tytułu służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu oraz wstępu na działkę nr (...) oraz na prawie korzystania, w tym napełniania zbiornika paliwa znajdującego się na przedmiotowej działce, a także nieodpłatne, ustanowione na czas nieokreślony użytkowanie polegające na prawie używania i pobierania pożytków w postaci napełniania zbiornika paliwa znajdującego się na przedmiotowej działce wyłącznie na potrzeby własnej działalności gospodarczej. Sąd Okręgowy podniósł, że żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem (art. 222 § 2 k.c.) podlega ocenie pod kątem zgodności z gospodarczym i społecznym przeznaczeniem prawa, aż do odmowy udzielenia właścicielowi ochrony na podstawie art. 5 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z 26.07.2007 roku, V CSK 120/07, wyrok Sądu Najwyższego z 9.07.2008 roku, V CSK 52/08; wyrok Sądu Najwyższego z 6.05.2005 roku, III CK 129/04). W piśmiennictwie na praktyczną wagę zarzutu nadużycia prawa do podniesienia roszczenia negatoryjnego wskazuje się w sytuacji, w której uzasadnione co do zasady żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem pociąga za sobą koszty nieproporcjonalnie wysokie w stosunku do wartości dobra chronionego (tj. własności), zwłaszcza gdy dochodzona uzupełniająco szkoda wyrządzona przez naruszenie prawa własności stanowiłaby jedynie drobny ułamek kosztów przywrócenia stanu zgodnego z prawem. W takiej sytuacji roszczenie negatoryjne może być ocenione na podstawie art. 5 k.c., zwłaszcza gdy istnieje inny sposób zaspokojenia interesu właściciela, który z równym skutkiem zaspokoi potrzebę ochrony prawa własności (T. Dybowski, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym, Warszawa 1969, s. 379).

W sprawie niniejszej Sąd a quo podzielił bez zastrzeżeń stanowisko pozwanej spółki, że ustanowienie opisanych ograniczonych praw rzeczowych dokonane zostało z pewnymi założeniami, tj. wykonaniem obowiązków, wynikających kolejno z § 8 ust. 2 umowy sprzedaży oraz ustanowienia służebności z dnia 26.06.2014 roku oraz § 4 ust. 2 umowy ustanowienia użytkowania z dnia 12.11.2014 roku, polegających na nieodpłatnym przeniesieniu zbiornika paliwa lub innego zbiornika o parametrach technicznych uzgodnionych przez strony na sąsiednią działkę (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. w przypadku zaistnienia zmian w zakresie sposobu użytkowania działki, w terminie i w sposób pozwalający na nieprzerwane korzystanie ze zbiornika, a zatem w przypadku jego wykonania nieruchomość winna zostać zwolniona z tego obciążenia. Pozwana spółka niewątpliwie wykazywała i w dalszym ciągu wykazuje wolę wypełnienia obowiązku wynikającego z powołanych paragrafów umożliwiając powodce do tego czasu korzystanie ze zbiorników paliw umiejscowionych na działce nr (...). (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. nie posiadała koncesji na obrót paliwami i w dacie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynków stacji paliw i urządzeń nie prowadziła ogólnodostępnej stacji paliw. Zbiornik znajdujący się na działce (...) został w 2014 roku wyłączony przez Urząd Dozoru Technicznego z eksploatacji. Zmiana sposobu użytkowania działki poprzez zmodernizowanie stacji paliw i rozpoczęcie obrotu paliwami skutkowało powstaniem uciążliwości po stronie użytkownika wieczystego nieruchomości obciążonej oraz wpływała na jego sferę gospodarczą. Wykonywanie przez powódkę służebności na działce nr (...) w sposób przez nią żądany stałoby się uciążliwe i w znacznej mierze utrudniające korzystanie z nieruchomości obciążonej. Działka nr (...) mogłaby ulec znacznemu zniszczeniu wskutek wjazdu pojazdów powódki (autobusów i samochodów ciężarowych), dystrybutorów blokowaniu przez kierowców, zaś umożliwienie powodce korzystania z przedmiotowych zbiorników niosłoby ze sobą konieczność wielu modyfikacji i ustaleń, ale także zagrożeń, w tym związanych z wytrzymałością zmodernizowanej nawierzchni wobec posiadanych przez powódkę pojazdów oraz istniałoby zagrożenie popełnienia błędu w dostawie paliwa, co skutkowałoby zmieszaniem paliw, a w konsekwencji pogorszeniem jakości paliwa, utratą parametrów i obowiązkiem ich utylizacji. Przepis art. 288 k.c. stanowi, że służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej. Zasada wykonywania służebności w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała ono korzystanie z nieruchomości obciążonej jest zasadą współzycia społecznego, która, niezależnie od innych zasad współzycia społecznego, zawsze powinna być brana pod uwagę przy ocenie, czy korzystanie z nieruchomości w granicach służebności gruntowej stanowi wykonywanie prawa i korzysta z ochrony. Wykonywanie służebności gruntowej z naruszeniem zasady współzycia społecznego wysłowionej wprost w art. 288 k.c. może prowadzić w konsekwencji do stwierdzenia nadużycia prawa podmiotowego i uruchomienia dyspozycji art. 5 k.c. Nie można w szczególności oczekiwać, że gdy będzie tego wymagał rozwój gospodarczy jego nieruchomości,

właściciel nieruchomości służebnej będzie dostosowywał się do tego rozwoju i brał na siebie ciężar związanych z tym kosztów. Takie oczekiwanie byłoby nieuprawnione w świetle art. 288 k.c. (wyrok SN z dnia 23.10.2001 roku, I CKN 380/99).

Sąd Okręgowy akcentował, że (...) spółka jawna w B. toczyła rozmowy z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w L. na temat przeniesienia zbiornika podziemnego, nic się nie udało uzgodnić z uprawnioną spółką, prezes zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. odmówił przyjęcia takiego rozwiązania i wskazał, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. chce korzystać ze zmodernizowanej stacji (zeznania świadka P. D. (2) – karty nr 144-147).

Sąd Okręgowy wskazał także, że zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w orzeczeniu z dnia 24.04.1997 r. (II CKN 43/97, Prawo Gospodarcze 1998, nr 8), właściciel nieruchomości władnącej nie może w dążeniu do rozwoju gospodarczego własnej nieruchomości zwiększyć bez żadnych konsekwencji niedogodności nieruchomości służebnej. Nie może w szczególności oczekiwać, że gdy będzie tego wymagał rozwój gospodarczy jego nieruchomości, właściciel nieruchomości służebnej będzie dostosowywał się do tego rozwoju i brał na siebie ciężar związanych z tym kosztów. Takie oczekiwanie byłoby nieuprawnione w świetle art. 288 k.c. Użytkownik wieczysty nieruchomości władnącej mając możliwość przeniesienia zbiornika podziemnego na własną nieruchomość odmówił, gdyż plany rozwoju jego przedsiębiorstwa skutkują brakiem miejsca na przeniesienie zbiornika. Przy istnieniu zapisu w umowie o możliwości przeniesienia zbiornika winien on tak zaplanować urządzenie własnej działki, aby takie działanie było dopuszczalne. Nie może przez własną wygodę, polegającą na przeniesieniu części własnej działalności gospodarczej na działkę sąsiednią nadmiernie obciążać nieruchomości obciążonej.

W art. 288 k.c. ustawodawca określa sposób wykonywania służebności gruntowej z perspektywy interesu właściciela nieruchomości służebnej. Przepis ten nie uchyla ogólnej zasady, w myśl której zachowanie uprawnionego z tytułu służebności gruntowej w stosunku do nieruchomości obciążonej stanowi wykonywanie przysługującego mu prawa podmiotowego i korzysta z ochrony, o ile nie wykracza ono poza uprawnienia wynikające z treści służebności. W konsekwencji należy uznać, że dopóki właściciel nieruchomości władnącej korzysta z nieruchomości obciążonej zgodnie z treścią przysługującej mu służebności gruntowej lub użytkowania, właściciel nieruchomości obciążonej nie może się, co do zasady, temu sprzeciwić. Norma wynikająca z art. 288 k.c. nie kształtuje w sposób bezpośredni treści służebności gruntowej lub użytkowania, lecz określa, w jakim zakresie powinien być uwzględniony interes właściciela nieruchomości służebnej przy dokonywaniu oceny, czy konkretny sposób wykonywania ograniczonego prawa rzeczowego jest wykonywaniem prawa i korzysta z ochrony. Rola tego przepisu polega na umożliwieniu udzielenia ochrony właścicielowi nieruchomości obciążonej przeciwko uprawnionemu z tytułu służebności gruntowej w przypadkach, kiedy ten ostatni wprawdzie formalnie nie wykracza poza przysługujące mu uprawnienia, lecz mógłby je wykonywać w sposób mniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonej (K. Zaradkiewicz, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. I, art. 288 k.c., Nb 1). W związku z tym, że art. 288 k.c. umożliwia udzielenie ochrony właścicielowi nieruchomości służebnej przeciwko uprawnionemu z tytułu służebności gruntowej także wtedy, gdy ten ostatni korzysta z nieruchomości obciążonej zgodnie z treścią przysługującego mu prawa, przepis ten może być traktowany jako konkretyzacja art. 5 k.c. (J. Winiarz, w: Winiarz, Komentarz, 1989, t. I, art. 288, s. 240, Nb 1). Wykonywanie służebności gruntowej z naruszeniem zasady współzycia społecznego wysłowionej wprost w art. 288 k.c. czy użytkowania prowadzi w konsekwencji do stwierdzenia nadużycia prawa podmiotowego i uruchomienia dyspozycji art. 5 k.c.

Powyższe ustalenia i wnioski doprowadziły Sąd Okręgowy do konstatacji o niezasadności powództwa.

Powódka zaskarżyła wyrok w całości apelacją z dnia 25.03.2019 r., domagając się zmiany wyroku i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

I. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia:

a. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów i ustalenie wyłącznie na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez pozwaną oraz zeznań P. D. (2), z pominięciem dowodów powódki, że w przypadku działki nr (...) doszło do zmiany sposobu użytkowania wskutek dokonania modernizacji istniejących na niej urządzeń stacji paliw i rozpoczęcie przez pozwaną spółkę działalności handlowej na tej stacji podczas, gdy w chwili zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości była ona zabudowana stacją paliw, kupujący miał świadomość konieczności jej modernizacji i dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów, a wykonany zakres prac obejmował wyłącznie rozbudowę i przebudowę już istniejącej stacji paliw, na której w przeszłości była już także prowadzona działalność handlowa, a w dacie sprzedaży stacja nadal była wykorzystywana przez zbywcę w związku z jego działalnością gospodarczą;

b. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów i brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego z pominięciem istotnej części (zestawienia taboru powódki, zdjęć użytkowników stacji, zeznań B. L., P. D. (2)), a tym samym dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób wybiórczy i nieprawidłowe przyjęcie, że korzystanie przez powódkę z podziemnego zbiornika paliwa na działce nr (...) w ramach przysługujących jej ograniczonych praw rzeczowych jest dla pozwanej uciążliwe i niesie zagrożenie dla zmodernizowanej nawierzchni;

c. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów i sformułowanie nieuzasadnionych wniosków o braku możliwości wydzielenia zbiornika paliwa dla powodowej spółki zgodnie z treściami służebności i użytkowania, podczas gdy z dowodów wynika, że nie jest to technicznie niemożliwe, a jedynie rodziłoby po stronie obciążonego uciążliwości związane z koniecznością częstych dostaw paliwa;

d. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów i błędne uznanie, że niedopuszczenie powodowej spółki do wykonywania ograniczonych praw rzeczowych jest dopuszczalne i zgodne z prawem w sytuacji zastrzeżenia przez strony umów, że wykreślą ograniczone prawa rzeczowe gdy dojdzie do zmiany sposobu użytkowania nieruchomości obciążonej, a następnie w sytuacji zawarcia czasowego porozumienia na czas modernizacji stacji paliw i udostępnienia przez pozwanego naziemnych zbiorników paliwa na swojej nieruchomości, podczas gdy sama modernizacja urządzeń nie może stanowić o zmianie sposobu użytkowania nieruchomości, zaś czasowe porozumienie przestało obowiązywać wskutek upływu okresu, na jaki zostało zawarte, a zewnętrzne zbiorniki udostępniane przez pozwaną nie odpowiadają parametrom zbiornika podziemnego na działce obciążonej i istniejący stan faktyczny nie wynika z umowy stron, a jedynie z jednostronnej decyzji pozwanej narzuconej powódce;

e. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 zd.2 k.p.c. poprzez brak dopuszczenia z urzędu dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i gospodarki paliwami płynnymi w sytuacji, gdy oczywiste jest z punktu widzenia wyjaśnienia okoliczności, z których wywodzone są skutki prawne, czy na skutek modernizacji istniejącej stacji paliw doszło do zmiany sposobu użytkowania działki oraz czy nadal istnieje możliwość wykonywania ograniczonych praw rzeczowych przez powódkę;

## II. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a. art. 288 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że wykonywanie przez powódkę ograniczonych praw rzeczowych stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego i jest nadużyciem prawa podmiotowego;

b. art. 65 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię oświadczeń woli stron zawartych w porozumieniu z dnia 8.10.2015 r. i uznanie, że określone w nim warunki dotyczące korzystania przez powódkę z tymczasowych zbiorników naziemnych wypełniają zastrzeżenia z umów zawartych w 2014 r. podczas, gdy porozumienie było tylko czasowe i miało na celu uregulowanie zasad wykonywania praw rzeczowych na czas modernizacji stacji paliw na działce (...), nie zaś prowadzić do zaakceptowanego przez obie strony wykreślenia ograniczonych praw rzeczowych;

c. art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 251 k.c. poprzez niezastosowanie i nieudzielenie powódce ochrony polegającej na nakazaniu pozwanej umożliwienia powódce przejazdu, przechodu i wstępu na działkę oznaczoną nr (...) oraz korzystania, w tym napełniania zbiornika podziemnego znajdującego się na tej działce, co jest konsekwencją

nieprawidłowo ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego podczas gdy pozwana nie dopuszcza powódki na działkę nr (...) uniemożliwiając jej napełnianie podziemnego zbiornika paliw, a ingerencja ta jest bezprawna.

Pozwana złożyła w dniu 10.07.2019 r. odpowiedź na apelację, wnosząc o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek nie wszystkie ze zgłoszonych w niej zarzutów są zasadne.

W pierwszej kolejności należy się ustosunkować do zarzutów niewłaściwej oceny dowodów oraz błędu w ustaleniach faktycznych, ponieważ ustalenia faktyczne są miarodajne do oceny, czy doszło do naruszenia przepisów prawa materialnego.

Przed rozpoczęciem tej analizy należy wskazać, że w realiach sprawy Sąd Okręgowy w żaden sposób nie mógł naruszyć przepisów art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. 2 k.p.c. w sposób wskazany w zarzucie apelacji, co w tym zakresie czyni ją bezprzedmiotową w tym zakresie a limine. W oparciu o przepis art. 232 zd. 2 k.p.c. można zarzucać sądowi, że nie dopuścił jakiegos dowodu z urzędu, mimo, że zachodziły ku temu powody (por. wyrok SN z dnia 14 marca 2007 roku, I CSK 465/06). Podzielić należy stanowisko pozwanej z odpowiedzi na pozew, że okoliczności, które miałyby być objęte tezą dowodową zgodnie z zarzutem nie wymagają wiadomości specjalnych, a wiążą się z oceną prawną stanu faktycznego pod kątem norm prawa materialnego stanowiących w umowach z 2014 r. o ustanowieniu praw rzeczowych. Nawet gdyby jednak przyjąć, że takie wiadomości specjalne istotnie były konieczne, to nie sposób, nie zauważyć, że obie strony występowały w procesie z profesjonalnymi pełnomocnikami, a spór dotyczył samej zasady odpowiedzialności pozwanej, a nie tylko zakresu tej odpowiedzialności. W judykaturze wskazuje się natomiast, że w norma art. 232 zd. 2 k.p.c. przekształca się w nakaz określonego działania przez Sąd I instancji tylko wtedy, gdy – poza przypadkami procesu fikcyjnego, zamiarze stron obchodzenia prawa lub oczywistej nieporadności strony - przy bezspornej zasadzie odpowiedzialności wiadomości specjalne biegłego są potrzebne wyłącznie dla określenia zakresu tej odpowiedzialności i uzyskania rozstrzygnięcia sprawy zgodnego z funkcją procesu cywilnego (np. dla ustalenia zakresu szkody, wartości nakładów, wartości ulepszeń itp.) (por. wyrok SA w Białymstoku z 25.10.2019 r. I AGa 190/18; wyrok SA w Łodzi z 23.11.2018 r. I AGa 232/18). Nieuzasadniona powyższym aktywność dowodowa Sądu naruszałaby podstawowe zasady procesu cywilnego, jakimi są: zasada kontrydiktoryjności i zasada równości stron (tak SN w postanowieniu z dnia 21.12.1998 r., III CKN 985/98, OSNC 1999/5/104). Nie jest zadaniem Sądu zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Obowiązek przeprowadzenia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Dobitnie w tym zakresie wypowiedział się zwłaszcza Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12.12.2000 roku (V CKN 175/00, OSP 2001/7-8116), w którym podkreślił, iż działanie Sądu z urzędu może prowadzić do naruszenia prawa do bezstronnego Sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron (art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP). Sąd Najwyższy wskazał w uzasadnieniu tego orzeczenia, iż ani w toku postępowania dowodowego, ani po wyczerpaniu wniosków dowodowych stron, Sąd nie ma obowiązku ustalania, czy sprawa jest dostatecznie wyjaśniona do stanowczego rozstrzygnięcia. Nakaz uzupełniania z urzędu udzielonych przez strony wyjaśnień i przedstawianych przez nie dowodów, jak i dokonywania oceny stopnia wyjaśnienia sprawy skreślony został bowiem zarówno z przepisu art. 232 in fine k.p.c., jak i z art. 316 §1 k.p.c. Obecnie obowiązek dowodzenia obciąża strony. Zachowana w art. 232 k.p.c. możliwość przeprowadzenia przez Sąd dowodu z urzędu ma charakter wyłącznie wspierający i wykorzystywana może być jedynie w sytuacjach wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych wypadkach. Nie może jednak w żadnym przypadku prowadzić do zastępowania strony w spełnianiu jej obowiązków. Działanie Sądu z urzędu i przeprowadzanie dowodów z urzędu stanowi z reguły bowiem działanie na korzyść jednej ze stron, co jest oczywiście niedopuszczalne (W. Broniewicz, Głosa do wyroku SN z 12.12.2000 r., OSP 2001/7-8. 116). Skoro zatem obowiązek (ciężar procesowy) przedstawiania okoliczności faktycznych i dowodów (art. 3 i art. 232 k.p.c w związku z art. 6 k.c.) spoczywa na stronach, których aktywna postawa ma istotne znaczenie w przebiegu procesu cywilnego to oznacza, że to strony w efekcie mają być



„siłą napędową” procesu cywilnego. Po zmianach ustrojowych i związanych z tym nowelizacjach procedury cywilnej przyjęty został kontradiktoryjny model postępowania, w którym materiał procesowy dostarczają strony i uczestnicy postępowania (wyroki SN: z dnia 7.05.2008 r., II PK 307/07; z dnia 4.10.2007 r., V CSK 188/07; postanowienie SN z dnia 7.11.2003 r., I CK 176/03; wyrok SA w Poznaniu z dnia 29.12.2003 r., I ACa 1457/03, OSA 2005, z. 3, poz. 12).

Przepis art. 233 k.p.c. określa zasady oceny dowodów przez sąd. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może polegać na błędnym uznaniu, że przeprowadzony w sprawie dowód ma moc dowodową i jest wiarygodny albo że nie ma mocy dowodowej lub nie jest wiarygodny. Uchybienie tego rodzaju może być skutkiem nieuwzględnienia przez sąd przy ocenie poszczególnych dowodów zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego lub całokształtu zebranego materiału dowodowego, bądź też przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej. Dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie, jakie konkretnie zasady lub przepisy naruszył sąd przy ocenie poszczególnych dowodów oraz jaki wpływ dane uchybienie miało na wynik sprawy. Kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może natomiast polegać jedynie na zaprezentowaniu przez skarżącego ustalonego przez siebie, na podstawie własnej oceny dowodów, stanu faktycznego (tak też Sąd Najwyższy m.in. w wyrokach z dnia 18.01.2002 r., I CKN 132/01; z dnia 28.04.2004 r., V CK 398/03; z dnia 13.10.2004 r., III CK 245/04; z dnia 18.06.2004 r., II CK 369/03; w postanowieniu z dnia 10.01.2002 r., II CKN 572/99).

Ogólnie należy wskazać, że poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia zostały poczynione w oparciu o powołane dowody, ocenione przez ten Sąd zgodnie z kryteriami przewidzianymi w art. 233 § 1 k.p.c. Wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy prawidłowo obdarzył wiarą wszystkie dowody osobowe oraz dowody z dokumentów złożonych przez strony, jak też prawidłowo uznał, że ich forma (kopie poświadczone za zgodność z oryginałem) nie budzi wątpliwości, co do prawdziwości i autentyczności z przyczyn omówionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i niecelowym jest powtarzanie tej argumentacji, którą Sąd Apelacyjny przyjmuje za własną. Przypomnieć tylko należy, że wszystkie dokumenty (poza aktami notarialnymi i odpisami orzeczeń) przyjęte za dowód w sprawie Sąd Okręgowy zakwalifikował prawidłowo, jako dokumenty prywatne i wyciągał z nich wnioski przewidziane w art. 245 k.p.c. Wymieniony w zarzutach przepis art. 233 § 1 k.p.c. przyznaje Sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli Sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki bądź z doświadczeniem życiowym, co w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi. Ugruntowane jest w orzecznictwie stanowisko, że jeżeli z zebranego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmienne. Ponadto, dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących w tym zakresie postępowanie Sądu orzekającego. Zwalczanie zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać tylko na przedstawieniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, opartych na własnej ocenie, lecz konieczne jest - przy posłużeniu się argumentami jurydycznymi - wykazanie, że przewidziane art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy. W przypadku wykazania jednak, iż brak jest powiązania wysuniętych przez Sąd wniosków z zebrany materiał dowodowy, możliwe jest skuteczne podważanie oceny dowodów dokonanej przez Sąd i w takim właśnie szczególnie rozumieniu zarzuty apelacji o naruszeniu normy z art. 233 § 1 k.p.c. zasługiwały na uwzględnienie, o czy szerzej w dalszej części uzasadnienia.

Sąd Apelacyjny co do zasady podziela i uznaje za swoje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji ponieważ ustalenia te znajdują oparcie w zebrany materiał dowodowy, poprawnie ocenionym przez ten Sąd w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Wobec sygnalizowanej jednak lakoniczności ustaleń Sądu I instancji w niektórych aspektach, Sąd Apelacyjny opierając się na tych samych dowodach, jakie były przeprowadzone w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i obdarzając je wiarą z analogicznych przyczyn, uzupełnia ustalenia faktyczne w sprawie niniejszej w następujący sposób.

W dniu 26.06.2014 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w B. ustanowiła na nabytym prawie użytkownika wieczystego służebność gruntową nieodpłatną na czas nieokreślony, polegającą na prawie przejazdu, przechodu i wstępu na działkę nr (...) o pow. 5407 m<sup>(2)</sup> oraz na prawie korzystania, w tym napełniania, zbiornika paliwa znajdującego się na przedmiotowej działce – nie tylko na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. lecz również na rzecz każdego z użytkowników wieczystego nieruchomości władnącej – działki nr (...) (akt notarialny k. 17). Na przedmiotowej działce znajdowała się stacja paliw z trzema zbiornikami podziemnymi – dwoma na olej napędowy i jednym na benzynę. W przeszłości zbywca prawa użytkownika wieczystego prowadził ogólnodostępną sprzedaż paliw, ale po utracie koncesji i przy braku środków na modernizację urządzeń wykorzystywał stację paliw wyłącznie na potrzeby własnej działalności gospodarczej – tankowanie autobusów i pojazdów ciężarowych (zeznania M. B. k. 229-231, B. L., k. 239-240, zdjęcie k. 73).

Dnia 12.11.2014 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w B., znając treść decyzji Prezesa UDT z dnia 5.09.2014 r., ustanowiła aktem notarialnym na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) nieodpłatnie, na czas nieokreślony użytkowanie polegające na prawie używania i pobierania pożytków w postaci napełniania zbiornika paliwa znajdującego się na działce nr (...) wyłącznie na potrzeby własnej działalności gospodarczej na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. z zastrzeżeniem, że po nieodpłatnym przeniesieniu zbiornika paliwa znajdującego się na działce nr (...) pod jej powierzchnią lub innego zbiornika o parametrach technicznych uzgodnionych przez strony na sąsiednią działkę powódki, po uprzednim zaistnieniu zmian w zakresie sposobu użytkowania działki nr (...), strony umowy wyrażą zgodę na wykreślenie użytkownika obciążającego działkę nr (...) wraz z prawem do korzystania z działki. W doprecyzowaniu powyższej umowy wieczysty użytkownik oświadczył (§ 4 ust. 1), że wyraża zgodę na nieodpłatne udostępnianie na czas nieoznaczony jednego, uzgodnionego pomiędzy stronami zbiornika na paliwo znajdującego się nad działką (...) pod jej powierzchnią, celem wyłącznego i nieograniczonego korzystania przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w L., w tym do napełniania paliwem przez dostawców na potrzeby (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. oraz na nieodpłatne korzystanie z istniejącego dystrybutora paliw znajdującego się na działce nr (...) do czasu zainstalowania dystrybutora na potrzeby spółki (...) Linie Autobusowe spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. w miejscu i terminie uzgodnionym przez strony na sąsiedniej działce użytkownika (ustanowienie użytkownika w formie aktu notarialnego z dnia 12 listopada 2014 roku repertorium (...) – karty nr 26-28).

Nowy użytkownik wieczysty nieruchomości (...) spółka jawna w B.) wydzierżawił zbywcy prawa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w B. – spółki powiązane rodzinnie osobami wspólników i członków zarządów) przedmiotową nieruchomość celem prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie sprzedaży paliw płynnych (dzierżawca dysponował koncesją na taką działalność) i już w 2014 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w B. przeprowadziła pierwszą modernizację stacji, pozwalającą na jej eksploatację i sprzedaż paliw, poprzez modernizację dwóch (z trzech) zbiorników na paliwa – jednego na benzynę i jednego na olej napędowy (zeznania świadka P. D. (2) – karty nr 144-147, M. B. k. 229-231, B. L., k. 239-240). Aktualnie stacja świadczy usługi komercyjne, dominują klienci tankujący autobusy i samochody ciężarowe (zeznania B. L. j.w., zdjęcia k. 192, 195). Przy budynku stacji znalazły się dwa dystrybutory na benzynę i olej napędowy (ten ostatni podpięty do zbiornika objętego umowami służebności i użytkownika), w dalszej odległości znajduje się dystrybutor oleju napędowego podpięty do drugiego zbiornika, przeznaczony do tankowania samochodów ciężarowych (zeznania B. L. j.w., zdjęcia k. 84-85).

Korzystanie ze stacji paliw przez kierowców samochodów (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. zostało uznane przez wieczystego użytkownika (pozwana) za uciążliwe dla dzierżawcy (zeznania świadka P. D. (2) – karty nr 144-147), a także wykluczone na skutek braku możliwości wydzielenia zbiornika objętego umowami z 2014 r. wyłącznie na potrzeby tej spółki i potencjalne utrudnienia w działalności komercyjnej stacji spowodowane blokowaniem jej terenu przez tankujące pojazdy (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. oraz dostawców paliwa dla tych pojazdów (zeznania świadka P. D. (2) – karty nr 144-147, zeznanie świadka M. B. – karty nr 230-231, zeznanie świadka

B. L. – karty nr 239-240). Doprowadziło to między innymi do wygrodzenia działki nr (...) i uniemożliwienia przejazdu samochodom (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. (bezsporne, zdjęcia 193, 194).

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w B. po wydaniu orzeczenia przez Sąd Okręgowy przeniosła swoje uprawnienia związane z prowadzeniem stacji paliw na przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) Spółka z o.o. spółka komandytowa w W. (powiązanej personalnie z pozwaną, prezesem zarządu jest P. D. (2)), a ta w dniu 26.02.2020 r. wystąpiła do Urzędu Dozoru Technicznego o skreślenie z ewidencji obu zbiorników nawierzchniowych na działce (...), które miały być – wg pozwanej – bezproblemowo i bezterminowo udostępniane powódce, co definitywnie pozbawiało powódkę możliwości prowadzenia przedsiębiorstwa przy uniemożliwionym dostępie do stacji paliw na działce nr (...) (okoliczności bezsporne – vide nie budzące wątpliwości, co do wiarygodności, kopie dokumentów złożonych w postępowaniu apelacyjnym – k. 327-338).

Z uwagi na zgłoszenie przez pozwanego szeregu zarzutów naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny zważył dodatkowo, co następuje.

Naruszenie prawa materialnego może nastąpić poprzez jego błędną wykładnię - czyli poprzez mylne rozumienie treści określonej normy prawnej, albo poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, czyli poprzez błędne uznanie, iż do danego ustalonego stanu faktycznego ma zastosowanie dany przepis prawa materialnego, albo też odwrotnie, tzn. przepis, który winien mieć zastosowanie w danym stanie faktycznym - nie został zastosowany (postanowienie SN z 15.10.2001 r., I CKN 102/99, postanowienie SN z 28.05.1999 r., I CKN 267/99 Prok. i Pr. 1999/11-12/34, wyrok SN z 19.01.1998 r., I CKN 424/97, OSNC 1998/9/136), ewentualnie poprzez zastosowanie przepisów prawa materialnego do niewystarczająco precyzyjnie ustalonego stanu faktycznego (wyrok SN z 24.11.2011 r. I UK 164/11; wyrok SN z 29.11.2002 r. IV CKN 1632/00, postanowienie SN z 11.03.2003 r. V CKN 1825/00 BSN-IC 2003/12).

W ustalonym stanie faktycznym niezasadny jest zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy normy art. 65 § 2 k.c. w sposób zarzucony w apelacji, gdyż Sąd ten nie dokonał wykładni oświadczeń woli w sposób sugerowany.

Zasadny jest natomiast zarzut naruszenia art. 288 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że w ustalonym stanie faktycznym zawarta w nim norma może stanowić podstawę unicestwienia żądania powódki ochrony przysługujących jej ograniczonych praw rzeczowych, jak też zarzut naruszenia art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 251 k.c. poprzez niezastosowanie i nieudzielenie powódce ochrony prawnej przewidzianej ustawą.

Stan faktyczny opisany powyżej, a więc uzupełniony częściowo przez Sąd Apelacyjny, w kontekście podstawy faktycznej powództwa nakazywał wysunięcie następujących wniosków.

Nieruchomość oznaczona, jako działka nr (...) przy ul. (...) w L. wchodziła w skład większej nieruchomości (bazy transportowej (...)) objętej prawem użytkowania wieczystego należącego w 2014 r. do powodowej spółki, będącej częścią przedsiębiorstwa związanego ze świadczeniem usług transportowych w transporcie ciężarowym i osobowym. Użytkownik wieczysty (jego poprzednik prawny) na przedmiotowej nieruchomości wybudował stację paliw na potrzeby swojej działalności (tankowanie taboru autobusowego i ciężarówek) oraz w pewnym okresie świadczył usługi sprzedaży dowolnym klientom. Urządzenia uległy technicznej degradacji, a (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. znajdowała się w trudnej sytuacji ekonomicznej i ratowała swoje istnienie poprzez częściową wyprzedaż zbędnego majątku. Z tego powodu zawarła m.in. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – działki nr (...). Nabywcą był podmiot prawa zajmujący się zawodowo sprzedażą paliw płynnych, który zamierzał uruchomić rynkową sprzedaż paliw w oparciu o stację zlokalizowaną na tej nieruchomości. Strony umowy zawarły także szereg innych umów dotyczących innych nieruchomości, wydzielonych z bazy transportowej powoda. Z uwagi na przedmiot działalności zbywcy i brak innej stacji paliw, powodowa spółka zawarła z kupującym umowę o ustanowieniu na prawie dotyczącym nieruchomości 10/6, rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego działki nr (...) ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej przejazdu, przechodu i wstępu (działka nr (...) przylega z jednej strony do drogi publicznej – ul. (...), a z drugiej strony do placu manewrowego bazy transportowej powodowej spółki, działki nr (...)) oraz prawa korzystania z jednego z podziemnych zbiorników na paliwo, w tym do napełniania go. Stan techniczny urządzeń stacji oraz ich niedostosowanie do aktualnie

obowiązujących przepisów były znane stronom umowy i istotnie jeden ze zbiorników na paliwo został już w dniu 5.09.2014 r. wyłączony z eksploatacji, a nabywca prawa użytkowania wieczystego przystąpił do pierwszej modernizacji stacji paliw doprowadzając ją do stanu umożliwiającego rozpoczęcie działalności komercyjnej oraz bezproblemowe wykonywanie prawa rzeczowego przez powodową spółkę. W listopadzie 2014 r. strony umowy sprzedaży zawarły nową umowę użytkowania przedmiotowej nieruchomości przez zbywcę, powtarzając zarówno uprawnienia ze służebności gruntowej, jak też precyzując zakres uprawnień użytkownika w zakresie korzystania ze zbiornika podziemnego na olej napędowy i dystrybutora paliw. Ustanawiając oba ograniczone prawa rzeczowe użytkownik wieczysty nieruchomości obciążonej dobrowolnie określił ich nieograniczony przedmiot (co do ilości tankowanych pojazdów, rodzajów pojazdów, okresów takich czynności w ramach funkcjonowania stacji paliw, częstotliwości tankowań i napełnień zbiornika, częstotliwości przejazdu pojazdów uprawnionego przez teren stacji na teren bazy itp.) oraz bezterminowy okres trwania, a strony umów przyjęły, że do wykreślenia praw rzeczowych z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości – działki nr (...) dojdzie dopiero po zmianie przeznaczenia tej nieruchomości i po dalszych, zgodnych ustaleniach stron stosunku rzeczowego. Powodowa spółka wykonywała swoje prawa bez przeszkód ze strony nowego użytkownika wieczystego działki nr (...) (następcy prawnego podmiotu ustanawiającego te prawa), jak też ze strony dzierżawcy nieruchomości (podmiotu ustanawiającego te prawa) do października 2015 r. – czyli momentu rozpoczęcia prac modernizacyjnych stacji paliw o zakresie wykluczającym jej eksploatację. Prace budowlane planowano zakończyć do 31.12.2016 r. i na okres wyłączenia stacji z eksploatacji podmiot obciążony prawami rzeczowymi, w celu częściowego wywiązania się z obowiązków z nich wynikających, za zgodą uprawnionego udostępnił powódce do nieograniczonego korzystania dwa zbiorniki naziemne zlokalizowane na jego innej działce nr (...), budując konieczną infrastrukturę. Powódka wykonywała swoje prawa w sposób zastępczy bezkonfliktowo, natomiast przed upływem terminu określonego w umowie z dnia 8.10.2015 r. poinformowała pozwaną o konieczności uregulowania sposobu realizacji jej praw rzeczowych od dnia 1.01.2017 r., po zakończeniu prac budowlanych na działce nr (...). Pozwana odmówiła powódce prawa wykonywania ograniczonych praw rzeczowych na terenie zmodernizowanej stacji paliw oraz prawa wstępu, wjazdu i przechodu (zagradzając teren stacji od strony nieruchomości władnącej), udostępniono natomiast do dalszego korzystania infrastrukturę zbudowaną na działce nr (...) w postaci dwóch zbiorników naziemnych i dystrybutora paliw (jednakże końcowo w 2020 r. podjęto próbę pozbawienia powódki możliwości korzystania również i z tych zbiorników w sposób nieodpłatny, na koszt pozwanej, wskazując we wniosku do UDT likwidację obu urządzeń). Decyzję tę uzasadniać miała obawa o szybką degradację infrastruktury nowej stacji wskutek częstego wjeżdżania pojazdów wielkogabarytowych (ciężarówek i autobusów powodowej spółki) i możliwy brak dbałości pracowników powódki o elementy techniczne stacji, a także istotne utrudnienia w prowadzeniu działalności handlowej dzierżawcy stacji wskutek potencjalnego, częstego „blokowania” jednego ze stanowisk przez pojazdy powódki, blokowania przejazdu innym użytkownikom przez kierowców pojazdów powódki załatwiających formalności związane z tankowaniem paliwa w kasie stacji, częstego blokowania terenu stacji przez podmioty dostarczające paliwo na potrzeby powódki oraz brak możliwości „fizycznego” odseparowania jednego ze zbiorników wyłącznie na potrzeby powódki, co potencjalnie może grozić sytuacją niezamierzonego zmieszania w zbiorniku podziemnym dwóch różnych gatunków paliwa przez dostawców powódki i koniecznością utylizacji całej zawartości na koszt i wysiłek pozwanej. Powódka, mimo zgłaszanego wobec kontrahenta sprzeciwu zmuszona była korzystać z zaproponowanego rozwiązania z uwagi na konieczność prowadzenia działalności gospodarczej w postaci przewozów towarowych i osobowych oraz brak innej stacji paliw dla swego taboru.

Takie ustalenia i wnioski winny być wyjściową podstawą do oceny prawnej żądań zgłoszonych w sprawie przez powódkę i zarzutów obronnych pozwanej, w oparciu o następujące, zasadnicze konkluzje:

- nabywca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – działki nr (...) – posiadał pełną wiedzę o stanie zużycia eksploatacyjnego urządzeń stacji paliw i konieczności pełnej modernizacji obiektu dla planowanej działalności komercyjnej;
- nabywca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – działki nr (...) – posiadał pełną wiedzę na temat przedmiotu działalności gospodarczej zbywcy, posiadanego i wykorzystywanego taboru oraz braku innej stacji paliw w przedsiębiorstwie zbywcy;

- dysponując powyższą wiedzą nabywca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – działki nr (...) – nie widział żadnych przeszkód faktycznych dla uruchomienia na tym samym obiekcie komercyjnej stacji paliw oraz stacji paliw zaspokajającej potrzeby zbywcy prawa i dobrowolnie ustanowił ograniczone prawa rzeczowe na rzecz kaźdoczesnego wlaściciela nieruchomości sąsiedniej oraz prawo osobiste na rzecz zbywcy, w żaden sposób nie ograniczając formy korzystania z jego nieruchomości i obiektów na niej posadowionych;
- w 2014 i 2015 r. nabywca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – działki nr (...) – oraz zbywca prawa użytkowania wieczystego – podmiot uprawniony z obu praw rzeczowych korzystali ze stacji paliw w sposób uzgodniony dobrowolnie i uciążliwość z tym związana dla dzierżawcy stacji oraz aktualnego użytkownika wieczystego nie wykroczała poza granice możliwe do znoszenia, skoro w porozumieniu z dnia 8.10.2015 r. jego strony zgodnie postanowiły, że do dnia 31.12.2016 r. strony zgodnie uzgodnią techniczne aspekty dalszego korzystania przez uprawnionego z urządzeń stacji paliw po zakończeniu jej modernizacji (§ 4 porozumienia, k. 37);
- po zakończeniu modernizacji stacji paliw położonej na działce nr (...) nadal opiera ona swe funkcjonowanie o trzy podziemne zbiorniki, jakie były posadowione uprzednio i kieruje swe usługi dla klientów korzystających z autobusów i samochodów ciężarowych;
- po zakończeniu modernizacji stacji paliw położonej na działce nr (...) aktualny użytkownik wieczysty w ogóle nie przywrócił powodowej spółce możliwości korzystania z obu praw rzeczowych w jakimkolwiek zakresie, uniemożliwiając zarówno przejazd pojazdów przez teren stacji, jak też korzystanie ze zbiornika na olej napędowy i dystrybutora paliwa na jej własne potrzeby, a korzystanie przez powódkę z naziemnych zbiorników dzierżawcy położonych na działce nr (...) odbywa się obecnie wyłącznie w oparciu o faktyczny, niesprecyzowany i niedookreślony stosunek zobowiązaniowy, aktualnie podważany przez wlaściciela zbiorników na działce nr (...).

Opisane wnioski wyciągnięte z faktów prawidłowo ustalonych w sprawie prowadzą do konstatacji, że powództwo wytoczone przez podmiot uprawniony z obu praw rzeczowych zasługuje na uwzględnienie.

Przypomnieć należy, że pozwana jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości – działki nr (...) przy ul. (...) w L., dla której prowadzona jest księga wieczysta i w jej dziale III wpisano zarówno służebność gruntową obciążającą tę nieruchomość na rzecz kaźdoczesnego wieczystego użytkownika nieruchomości – działki nr (...) (a jest nim nadal powodowa spółka), jak też prawo użytkowania tej nieruchomości na rzecz powodowej spółki. Użytkowanie może być ustanowione na prawie użytkowania wieczystego, które może także obciążać służebność gruntowa. Powodowa spółka jest, zatem uprawniona z tytułu obu tych praw i może dochodzić ich ochrony zawsze wtedy, gdy są one naruszone. Przypomnieć należy, że w treści umowy użytkowania podmiot, któremu przysługiwało prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nie ograniczył uprawnionemu osobiście w żaden sposób prawa wstępu na nieruchomość, przejazdu po niej oraz nie ograniczył czasowo i przestrzennie możliwości korzystania z określonych elementów stacji paliw. Tymczasem wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie, że w przypadku ustanowienia użytkowania umową stron, może ona zawierać wiążące ograniczenia w zakresie użytkowania nieruchomości do konkretnie oznaczonej części lub formy użytkowania (orzecz. SN z 3.03.1987 r. III CZP 6/87 OSNCP 1988/5/61; orzecz. SN z 19.11.1969 r. III CZP 110/68, OSNCP 1969/7-8/128; S.Rudnicki „Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe”, Warszawa 1996, s. 330). Ustanawiający prawo użytkowania w dniu 12.11.2014 r. bezspornie nie skorzystał z tej możliwości i godził się dobrowolnie na korzystanie przez użytkownika (powódkę) ze stacji paliw oraz z nieruchomości do przechodu i przejazdu w nieograniczonym zakresie wynikającym z uzasadnionych potrzeb uprawnionego i uznawał, że taka uciążliwość faktyczna nie wpłynie na jego zamierzenie biznesowe. Podobnie, w umowie z dnia 26.06.2014 r. o ustanowieniu służebności gruntowej podmiot dobrowolnie obciążający swoje prawo użytkowania wieczystego w żaden sposób nie sprecyzował przebiegu ewentualnego prawa przechodu, przejazdu przez swoją nieruchomość do nieruchomości władnącej, godząc się na wykonywanie służebności na całym obszarze swojej nieruchomości również z wyłącznym ograniczeniem ogólnym wynikającym z ustawy (art. 288 k.c.). Taka dobrowolna postawa podmiotu obciążającego swoje prawa i nieruchomość ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz powodowej spółki nie może być pomijana dla oceny przesłanki „nadmiernej uciążliwości” wykonywanych praw

rzeczowych przez uprawnionego i ewentualnej zgodności wykonywania tak zakreślonych praw z zasadami współzycia społecznego (por. art. 287 k.c.) w kontekście utrudniania właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) w korzystaniu z nieruchomości obciążonej. Oczywistym jest, że podmiot uprawniony z tytułu użytkowania nieruchomości nie może prowadzić do jej pogorszenia, uszkodzenia czy zniszczenia i norma art. 262 k.c. w zw. z art. 263 k.c. zawiera stosowne gwarancje dla podmiotu dającego rzecz w użytkowanie. Z mocy art. 285 k.c. służebność gruntowa może być ustanowiona tylko wtedy, gdy przyczynia się do zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej – całej lub jej oznaczonej części, przy czym chodzi w przepisie o użyteczność w sensie gospodarczym (S.Rudnicki, op.cit., s. 344, t.3). Ta istota służebności gruntowej musi być zawsze podstawą rozważań związanych z oceną, czy utraciła ona „konieczne” znaczenie dla uprawnionego przy szczególnej uciążliwości dla właściciela nieruchomości obciążonej (art. 295 k.c.), czy też winna zostać zmieniona jej treść lub sposób wykonywania (art. 291 k.c.). Każde obciążenie nieruchomości służebnością gruntową stanowi ograniczenie uprawnień właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) wprost zmniejszające użyteczność tej nieruchomości dla niego samego i dlatego przy określaniu jej zakresu i sposobu wykonywania zalecana jest zawsze daleko posunięta ostrożność i wstrzeźliwość, gdyż żadna służebność gruntowa nie jest środkiem „dobrym”, a tylko „koniecznym” (S.Rudnicki, op.cit., s. 348, t.1). W konsekwencji, korzystanie z nieruchomości władnącej zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, w miarę rozwoju gospodarczego wiązać się zawsze musi z intensywniejszym korzystaniem ze służebności gruntowej na nieruchomości obciążonej, np. poprzez zwiększanie liczby przejazdów lub używania innych niż dotychczas pojazdów i nie może być to utożsamiane za rozszerzenie służebności. Przy dobrowolnym (umownym) ustanawianiu służebności właściciel nieruchomości obciążanej musi to mieć na uwadze i odpowiednio zabezpieczyć swoje interesy już w momencie ustanowienia prawa rzeczowego, natomiast brak takiej ewentualnej staranności z jego strony nie może w przyszłości negatywnie oddziaływać na sferę praw podmiotu uprawnionego, o ile tylko nie przekracza ona granic zakreślonych w art. 288 k.c. (S.Rudnicki, op.cit., s. 348, t.2). Podkreślić przy tym należy, że polski prawodawca przewidział sytuację, gdy po ustanowieniu służebności gruntowej powstała po stronie właściciela nieruchomości obciążonej ważna potrzeba gospodarcza wymuszająca zmianę treści lub sposobu wykonywania dotychczasowej służebności. W myśl art. 291 k.c. może to nastąpić wyrokiem sądu wydanym w procesie wytoczonym przez właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości obciążonej przeciwko właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) nieruchomości władnącej, który jest chroniony przed zmianą sposobu wykonywania służebności tylko wtedy, gdy zmiana ta przyniosłaby jego nieruchomości niewspółmierny uszczerbek. Podobną procedurę prawną przewidziano w sytuacji, gdy sama służebność utraciła przymiot „koniecznej” dla nieruchomości władnącej, a stała się szczególnie uciążliwa dla właściciela nieruchomości obciążonej (art. 294 i art. 295 k.c.).

Okolicznością bezsporną w sprawie niniejszej jest to, że pozwana spółka nie uzyskała w drodze procesu sądowego wszczętego przez siebie ani orzeczenia zmieniającego treść służebności z 2014 r., ani ją znoszącego i w stanie faktycznym istniejącym w dacie zamknięcia rozprawy (art. 316 k.p.c.) powodowa spółka była uprawniona do korzystania z nieruchomości pozwanej w ramach dwóch ograniczonych praw rzeczowych, pozwalających jej na wstęp, przechód i przejazd przez działkę nr (...) w sposób nieograniczony oraz była uprawniona do korzystania z tej nieruchomości w zakresie związanym z eksploatacją zbiornika na olej napędowy, w tym napełniania go paliwem na swoje potrzeby i tankowania swoich pojazdów z dystrybutora podpiętego do tego zbiornika. W sytuacji, gdy te prawa powodowej spółki zostały przez pozwaną zakwestionowane i uniemożliwiono ich realizację, powódka mogła poszukiwać ochrony prawnej przed sądem zgodnie z art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 251 k.c., co słusznie podniesiono w apelacji powódki (wbrew wywiadowi Sądu Okręgowego powódka nie domagała się nierealnego ekonomicznie przywrócenia stanu poprzedniego – sprzed modernizacji stacji paliw, ale przywrócenia jej prawa rzeczowego, którego została w praktyce pozbawiona). Jak wynika z ustaleń faktycznych, pozwana wprost uniemożliwiła powódce realizację użytkowania i służebności gruntowej po zakończeniu prac modernizacyjnych na obiekcie stacji (w tym poprzez odgródenie nieruchomości) i skutek ten nie wynika z samych okoliczności faktycznych, ale z nastawienia psychicznego naruszcyciela.

Sąd Okręgowy nie negując uprawnień powodowej spółki do dochodzenia ochrony praw w oparciu o w/w przepisy uznał jednak, że w realiach sprawy powództwo nie zasługuje na uwzględnienie z uwagi na naruszanie przez powódkę zasad wykonywania praw rzeczowych zakreślonych w art. 288 k.c., a tym samym – sprzeczność żądania

pozwu z zasadami współzycia społecznego z art. 5 k.c. Stanowisko to jest oczywiście błędne. Sądowi pierwszej instancji umknęły, bowiem dwie okoliczności. Po pierwsze, przepis art. 288 k.c. odnosi się wyłącznie do służebności gruntowych, natomiast powodowa spółka dochodziła w sprawie ochrony również ograniczonego prawa rzeczowego o charakterze osobistym – użytkownika, do którego zasady z art. 288 k.c. w ogóle nie znajdują zastosowania i ochrona prawna tego prawa rzeczowego przed naruszeniem nie może zostać zniweczona normą art. 288 k.c. Po drugie, w odniesieniu do służebności gruntowej objętej żądaniem pozwu Sąd Okręgowy nie mógł realnie rozważać zastosowania art. 288 k.c. w ustalonym stanie faktycznym, gdyż w ogóle nie zostały spełnione przesłanki z tego przepisu. Przypomnieć należy, że do października 2015 r. służebność gruntowa była wykonywana bezkonfliktowo, niosła ze sobą typową uciążliwość dla właściciela nieruchomości obciążonej i strony porozumienia z dnia 8.10.2015 r. (co istotne – zawartego za wiedzą i akceptacją pozwanej spółki) wprost wskazały, że po zakończeniu prac modernizacyjnych stacji paliw uzgodnią techniczne szczegóły korzystania z jej nowych urządzeń dla wykonywania praw rzeczowych przez powódkę. Tymczasem po zakończeniu tych prac powódce nie pozwolono w ogóle na wykonywanie żadnego z przysługujących jej praw rzeczowych obciążających nieruchomość – działkę nr (...), w żaden z umówionych sposobów. Tym samym, żadne z praw rzeczowych przysługujących powódce, z przyczyn od niej niezależnych, nie jest wykonywane od października 2015 r. i nieporozumieniem jest wywodzenie, jak czyni to Sąd Okręgowy, że „wykonuje” ona swe prawa w sposób wykraczający poza granice z art. 288 k.c. Istotą sprawy jest to, że ona ich nie wykonuje wcale wskutek określonej postawy pozwanej, zatem nie może naruszyć normy art. 288 k.c., a takim naruszeniem nie jest również wystąpienie do sądu z żądaniem ochrony praw powódki w sposób przewidziany przez ustawę. Jako błędne w tym kontekście należy ocenić wywody, że korzystanie ze stacji przez pojazdy powódki może prowadzić do uszkodzenia jej nawierzchni (pęknięcia „płyty szczelnej”) przy bezspornym, wykazanym w sprawie fakcie udostępniania obiektu stacji klientom tankującym samochody ciężarowe i autobusy (wg zeznań świadków – pracowników stacji - tankujący takie właśnie pojazdy stanowią większość klientów stacji ze względu na jej usytuowanie przy dawnej bazie (...) zeznania M. B. k. 229-231, B. L., k. 239-240, zdjęcie k. 73).

Powyższe oznacza, że w ustalonym stanie faktycznym sprawy powódce przysługują określone ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość – działkę nr (...), której użytkownikiem wieczystym jest pozwana spółka, prawa te nie są w ogóle wykonywane od października 2015 r. z przyczyn leżących po stronie pozwanej (przy czym od 2016 r. z przyczyny bezprawnego działania pozwanej), treść i sposób wykonywania tych praw nie zostały zmienione orzeczeniem sądu, ani nie zostały one takim orzeczeniem zniesione, zaś faktyczna niemożliwość wykonywania ograniczonych praw rzeczowych przez powódkę od kilku lat wyklucza możliwość zastosowania art. 288 k.c. do analizowanego stosunku prawnego.

Z tych względów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono, jak w punkcie I.

Powódka wygrała postępowanie odwoławcze, zatem o kosztach procesu w tym postępowaniu orzeczono w oparciu o zasadę wynikającą z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. (Dz.U. poz. 1804 ze zm.). Zasadzeniu podlegała opłata od apelacji oraz opłata za czynności pełnomocnika.