

Sygn. akt **V Ca 946/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Miśkowiec
Sędziowie:	SO Waldemar Beczek SO Ewa Cyle (spr.)
Protokolant:	Protokolant sądowy stażysta Justyna Krzysiak

po rozpoznaniu w dniu 9 sierpnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. M. i E. M.**

przeciwko **B. S.**

o zniesienie służebności gruntowej

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w W.

z dnia 17 stycznia 2013 r., sygn. akt XVI C 857/11

1. oddała apelację;

2. zasądza od **J. M. i E. M.** solidarnie na rzecz **B. S.** kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 946/13

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 9 listopada 2011 r. J. R. i E. M. wniosły o zniesienie za wynagrodzeniem w wysokości 1.000 zł służebności gruntowej przejścia i przejazdu ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...). Działki nr (...) i nr (...) wyodrębnione zostały z działki nr (...), utworzonej w wyniku podziału działki nr (...) na podstawie wydanej w dniu 21 czerwca 1983 r. decyzji, w której zastrzeżono, iż nowo utworzona działka nr (...) zostanie obciążona służebnością przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) i (...) do czasu realizacji drogi dojazdowej przewidzianej planem zagospodarowania przestrzennego. Wskazały, iż aktem notarialnym z dnia 26 października 1987 r. S. i L. R. darowali działkę nr (...) M. F., ustanawiając służebność przejścia i przejazdu przez działki nr (...) i nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) do czasu realizacji

drogi dojazdowej przewidzianej planem szczegółowym zagospodarowania przestrzennego. Aktem notarialnym z dnia 24 lutego 1988 r. S. i L. darowali zaś działkę nr (...) J. R., ustanawiając służebność przejścia i przejazdu przez działki nr (...) i nr (...) na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr (...) do czasu realizacji drogi dojazdowej przewidzianej planem szczegółowym zagospodarowania przestrzennego. Powódki wskazały, iż nastąpiła zmiana stosunków w rozumieniu art. 294 k.c., albowiem plan zagospodarowania przestrzennego tego terenu uległ zmianie w ten sposób, że planowana ówczesnie droga dojazdowa nie zostanie już wybudowana. Fakt niewybudowania drogi dojazdowej planowanej w dacie ustanowienia służebności jest istotną okolicznością, którą należy traktować jako zmianę stosunków w rozumieniu art. 294 k.c., ponieważ służebność, która miała być wówczas jedynie służebnością czasową, stała się służebnością na czas nieokreślony, czego wcześniej nie przewidziano. W ten sposób warunek, od którego uzależniono zniesienie tej służebności w przyszłości, tj. wybudowanie drogi dojazdowej, stał się warunkiem niemożliwym do realizacji. Powódki jednocześnie wskazały, iż służebność w sposób znaczący utrudnia rozporządzanie nieruchomościami obciążonymi oraz ich zagospodarowanie i racjonalne wykorzystanie m.in. wzniesienie budynków w miejscu dogodnym dla właściciela działki obciążonej, a także w sposób znaczący obniża wartość tych działek. Powódki podniosły również, iż nieruchomość władnąca ma połączenie z drogą publiczną poprzez działkę położoną przy ul. (...), stanowiącą współwłasność J. S. i M. S. oraz dzieci pozwanej, tj. A. S. i N. S.. Powódki podniosły równocześnie, iż nieruchomość władnąca to ogród, brak jest jakichkolwiek na niej zabudowań, stąd też pozwana nie wykorzystuje prawa przejazdu i przechodu, a zatem ustanowiona służebność nie jest konieczna do korzystania z nieruchomości władnącej.

W odpowiedzi na pozew pozwana B. S. wniosła o oddalenie w całości powództwa, podnosząc, iż powódki nie wykazały, by doszło do zmiany stosunków, wskutek której ustanowiona służebność stała się szczególnie uciążliwa, wskazując jednocześnie, iż sam wzrost uciążliwości korzystania ze służebności nie wystarcza, aby ją znieść, albowiem niezbędne jest nadto, aby właściciel nieruchomości władnącej mógł się bez niej obyć. Pozwana wskazała, iż może dojść do działki nr (...) przez nienależącą do niej działkę nr (...) przy ul. (...), ale nie ma możliwości swobodnego dostarczenia materiałów na działkę. Działka nr (...) zabudowana jest domem mieszkalnym, po jego lewej stronie posadowiony jest garaż, co uniemożliwia dojazd do działki nr (...) od strony ul. (...). Pozwana zakwestionowała jednocześnie podaną przez powódki wartość przedmiotu sporu w wysokości 1.000 zł, wskazując, iż w opinii biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości, sporządzonej w sprawie o sygn. akt XVI C 773/08 wartość służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr (...) i nr (...) na rzecz działki nr (...) została określona na kwotę 35.233 zł.

Wyrokiem z dnia 17 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy (...) w W. oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Decyzją z dnia 21 czerwca 1983 r., wydaną przez Urząd Dzielnicowy W.-M. Wydział Architektury Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej, wyrażono zgodę na podział działki nr (...), położonej przy ul. (...) w W., wyodrębniając z niej trzy działki, tj. działkę nr (...), działkę nr (...) oraz przewidzianą do podziału w drugim etapie, tj. po zakończeniu pełnej realizacji zamierzeń planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego działkę nr (...). Jednocześnie w przedmiotowej decyzji wskazano, iż podział następuje pod warunkiem, że przy przeniesieniu własności działka nr (...) zostanie obciążona służebnością przejścia i przejazdu na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr (...) i działki nr (...), do czasu realizacji drogi dojazdowej przewidzianej planem zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 7 lipca 1984 r. aktem notarialnym S. i L. R. darowali własności działki nr (...) E. M. oraz działki nr (...) B. F..

Decyzją z dnia 21 kwietnia 1987 r. działka nr (...) została podzielona na działkę nr (...), działkę nr (...) oraz działkę nr (...). Aktem notarialnym z dnia 26 października 1987 r. S. i L. R. darowali M. F. działkę nr (...) i ustanowili w tymże akcie notarialnym służebność przejścia i przejazdu przez działki nr (...) i nr (...) na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr (...) do czasu realizacji drogi dojazdowej przewidzianej szczegółowym planem zagospodarowania przestrzennego. M. F. rzadko bywał na należącej do niego działce nr (...), stąd tylko sporadycznie korzystał z ustanowionej służebności gruntowej.

Aktem notarialnym z dnia 24 lutego 1988 r. S. i L. R. darowali J. R. działkę nr (...) i ustanowili w tymże akcie notarialnym służebność przejścia i przejazdu przez działki nr (...) i nr (...) na rzecz każdego z właścicieli działki nr (...) do czasu realizacji drogi dojazdowej przewidzianej planem szczegółowym zagospodarowania przestrzennego.

Decyzją z dnia 24 marca 2003 r. Prezydent m. W. ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji budowlanej polegającej na przebudowanie i rozbudowie domu jednorodzinnego na dwa lokale mieszkalne posadowione na działce nr (...) przy ul. (...) w W.. Planowana ówczesnie droga dojazdowa nie zostanie wybudowana.

Postanowieniem częściowym z dnia 28 sierpnia 2008 r. w sprawie XVI Ns 26/08 Sąd Rejonowy (...) w W. XVI Wydział Cywilny zniósł współwłasność działki nr (...) poprzez przyznanie jej własności E. M. ze splatą na rzecz M. F. i J. F. jako następców prawnych B. F..

W dniu 29 sierpnia 2008 r. M. F. przeniósł własność działki nr (...) na rzecz R. i B. S.. Nowi właściciele rozpoczęli prace adaptacyjne działki. Usunęli płot, odgradzający działkę nr (...) od działki nr (...), położoną przy ul. (...), stanowiącą własność R. S., A. S. i J. i M. S.. Posadowili na działce kamienie, zasadzili rośliny, zmienili ukształtowanie terenu, co wymagało użycia ciężkiego sprzętu, który mógł dostać się na działkę poprzez działki obciążone. W wyniku konfliktu z J. R. oraz E. M., powstałym na tle korzystania z ustanowionej służebności, B. S. korzysta z dostępu do działki nr (...) poprzez przejazd przez usytuowany na działce nr (...) garaż. Wzdłuż ogrodzenia na działce nr (...) biegnie rura, usytuowana około 10-15 cm nad gruntem. Rosną tam również drzewa oraz umieszczone są głazy i podkłady kolejowe. Obecnie B. S. jest wyłącznym właścicielem działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi KW nr (...).

Pismami z dnia 20 czerwca 2012 r. B. S. wezwała J. R. oraz E. M. do zaprzestania naruszania jej prawa do korzystania ze służebności drogi koniecznej poprzez usunięcie wszelkich ruchomości znajdujących się na działce nr (...) i nr (...) w pobliżu wjazdu na teren działki nr (...).

Dla działki nr (...), położonej przy ul. (...) w W., Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi KW nr (...). W dziale III w/w księgi wieczystej ujawniona jest służebność przejazdu i przechodu na rzecz każdego z właścicieli działki nr (...).

Dla działki nr (...), położonej przy ul. (...) w W. Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi KW nr (...). W dziale III w/w księgi wieczystej ujawniona jest służebność przejazdu i przechodu na rzecz każdego z właścicieli działki nr (...).

Sąd Rejonowy stwierdził, iż spór między stronami sprowadzał się do rozstrzygnięcia, czy zaktualizowały się przesłanki uzasadniające zniesienie za wynagrodzeniem ustanowionej na rzecz właściciela działki nr (...) służebności gruntowej.

Sąd I Instancji, mając na uwadze treść art. 294 k.c. wskazał, iż zmiana stosunków powinna dotyczyć sfery gospodarczej i musi pozostawać w związku przyczynowym z wytworzeniem się stanu rzeczy szczególnie uciążliwego dla właściciela nieruchomości obciążonej.

Sąd I Instancji stwierdził, iż powódki nie wykazały, by na skutek zmiany stosunków służebność stała się dla nich szczególnie uciążliwa ani że nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej.

W ocenie Sądu Rejonowego okoliczność, iż zmienił się plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący na terenie wskutek czego planowana ówczesnie droga dojazdowa nie zostanie wybudowana, nie uzasadnia przyjęcia, iż nastąpiła zmiana stosunków, warunkująca w świetle art. 294 k.c. zniesienie za wynagrodzeniem ustanowionej służebności. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego nie spowodowała bowiem, iż ustanowiona na rzecz każdego z właścicieli działki nr (...) służebność gruntowa stała się dla powódek jako właścicielek nieruchomości obciążonych szczególnie uciążliwa.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż od momentu powstania służebności poprzedni właściciel działki nr (...) M. F. korzystał z obciążającej działki powódek służebności jedynie sporadycznie. Pozwana zaś korzystała ze służebności głównie w okresie bezpośrednio następującym po nabyciu działki nr (...) od M. F., kiedy wraz ze swoim mężem przeprowadzała prace adaptacyjne na działce, wiążące się m.in. z koniecznością użycia ciężkiego sprzętu, co wymagało skorzystanie

z ustanowionej służebności. Z uwagi na konflikt z powódkami pozwana korzysta obecnie z dojazdu do działki nr (...) poprzez przejazd przez garaż usytuowany na działce nr (...), stanowiącą własność R. S., A. S. i J. i M. S.. Zdaniem Sądu Rejonowego porównanie zatem również stanu stosunków istniejących w dacie, kiedy właścicielem działki nr (...) był M. F. ze stanem stosunków istniejących obecnie, nie pozwalała na uznanie, iż nastąpiła zmiana stosunków relewantna w świetle art. 294 k.c.

Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, iż fakt, że pozwana korzysta ze służebności wyłącznie sporadycznie, świadczy, iż ustanowiona służebność gruntowa nie jest dla powódek jako właścicielem działek nr (...) i nr (...) szczególnie uciążliwa. Okoliczność, iż każdorazowe korzystanie przez pozwaną ze służebności wymaga wpuszczenia przez powódki na nieruchomości obciążoną, która jest ogrodzona, nie pozwala na przyjęcie, iż zachodzi szczególna uciążliwość, o której mowa w art. 294 k.c. Zdaniem Sądu Rejonowego jest bowiem oczywiste, iż korzystanie przez właściciela nieruchomości władnącej z ustanowionej na jego rzecz służebności łączy się z pewnymi niedogodnościami dla właściciela nieruchomości obciążonej. Jednakże są one naturalną konsekwencją istnienia służebności gruntowej, zaś nie każda niedogodność uzasadnia zniesienie za wynagrodzeniem służebności, ale tylko taka, która charakteryzuje się szczególnym stopniem uciążliwości, a taka w przedmiotowej sprawie nie zachodzi.

Sąd Rejonowy stwierdził, iż powódki nie wykazały również, by ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) służebność gruntowa nie była konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Działka nr (...) nie ma dostępu do drogi publicznej, stąd ustanowiono na rzecz właściciela tej nieruchomości służebność gruntową do czasu wybudowania drogi dojazdowej w planie zagospodarowania przestrzennego. Sąd Rejonowy wskazał, iż gdyby w wyniku realizacji tego planu działka nr (...) uzyskiwała dostęp do drogi publicznej, służebność utraciłaby rację bytu. Przytoczona okoliczność, iż w pewnym zakresie możliwy jest dojazd do działki pozwanej poprzez przejazd przez garaż usytuowany na działce nr (...), stanowiącą własność R. S., A. S. i J. i M. S., również wskazuje, iż ustanowiona służebność gruntowa jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości nr (...).

Sąd I Instancji stwierdził, iż abstrahując od oceny konstrukcji garażu w szczególności jego wysokości i szerokości, które - jak wskazywała pozwana - nie pozwalają na przejazd pojazdów o większych gabarytach, to nie sposób uznać, by dojazd do nieruchomości przez garaż mógł być uznany za alternatywny sposób zaspokojenia potrzeb pozwanej jako właściciela nieruchomości władnącej w zakresie treści ustanowionej służebności.

Niezależnie od powyższego, Sąd Rejonowy wskazał, iż powódki nie wykazały wysokości wynagrodzenia, które powinno odpowiadać wartości dotychczasowego zwiększania przez służebność gruntową użyteczności nieruchomości władnącej. Podana przez powódki kwota 1.000 zł została zakwestionowana przez pozwaną, która podniosła, iż w sprawie o sygn. akt XVI C 773/08 biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości wartość służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr (...) i nr (...) na rzecz działki nr (...) została określona na kwotę 35.233 zł. Ustalenie więc wysokości wynagrodzenia wymagało zasięgnięcia wiadomości specjalnych, tj. przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego.

Apelację od powyższego wyroku złożyły powódki zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. Naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy:

a. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie nieprawidłowych ustaleń faktycznych sprzecznych z zebranych w sprawie materiałem dowodowym, polegających na błędnym przyjęciu, że służebność przejścia i przejazdu obciążająca będące własnością Powódek działki nr (...) i nr (...) na rzecz nieruchomości władnącej - działki nr (...), nie jest szczególnie uciążliwa dla Powódek w związku z tym, że ze służebności tej nie korzystali oraz nie korzystają każdorazowi właściciele nieruchomości władnącej, mimo że jak wynika z zebranych w sprawie dowodów uciążliwość taka występuje;

b. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie nieprawidłowych ustaleń faktycznych sprzecznych z zebranych w sprawie materiałem dowodowym polegających na błędnym przyjęciu, że służebność przejścia i przejazdu obciążająca będące własnością Powódek działki nr (...) i nr (...) na rzecz nieruchomości władnącej - działki nr (...), jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej, podczas gdy w świetle zebranych w sprawie

dowodów nie ulega wątpliwości, że nieruchomości władnąca posiada dostęp do drogi publicznej przez nieruchomości położoną przy ul. (...), gdzie położony jest budynek, w którym obecnie Pozwana (właścicielka nieruchomości władnącej) zamieszkuje;

c. art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez stwierdzenie przez Sąd I instancji w zaskarżonym wyroku, że Powódki nie wykazały wysokości wynagrodzenia, za którym ma nastąpić zniesienie służebności wbrew spoczywającym na nich ciężarze dowodu, podczas gdy to Pozwana zgłaszając zarzut zaniżonej wysokości wynagrodzenia powinna ten fakt należycie udowodnić oraz przedstawić odpowiednie dowody w tym zakresie, ponieważ z faktu tego (zaniżenia wynagrodzenia) Pozwana wywodzi korzystne dla siebie skutki związane z otrzymaniem wyższej kwoty wynagrodzenia w przypadku zniesienia służebności.

2. Naruszenie przepisów prawa materialnego:

a. art. 294 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że zmiana planu zagospodarowania przestrzennego, w którym nie przewidziano ustalenia lokalizacji drogi dojazdowej do działki nr (...) (nieruchomości władnącej), nie może być uznana jako zmiana stosunków służebności, warunkująca zniesieniem ustanowionej służebności za wynagrodzeniem;

b. art. 294 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że brak korzystania ze służebności przejścia i przejazdu przez każdorazowych właścicieli działki nr (...) (nieruchomości władnącej) świadczy o tym, że służebność ta nie była i nie jest szczególnie uciążliwa, podczas gdy pojęcie „szczególnej uciążliwości” w rozumieniu art. 294 k.c. powinno być rozumiane w sposób szeroki, uwzględniający nie tylko fakt korzystania bądź niekorzystania ze służebności, ale także inne okoliczności związane z istnieniem służebności, w szczególności dotyczące społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości obciążonej.

Wskazując na powyższe apelujące wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez zasądzenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódek kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z rozstrzygnięciem o kosztach procesu w obydwu instancjach lub ewentualnie o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwana złożyła odpowiedź na apelację i wniosła o oddalenie apelacji powódek oraz o zasądzenie od powódek na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódek nie może być uwzględniona, gdyż zarzuty w niej zawarte są pozbawione podstaw prawnych.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie dopuścił się żadnego z zarzucanych mu uchybień, czy to w sferze prawa materialnego, czy procesowego, a kwestionowany wyrok – oparty na właściwej analizie materiału dowodowego zebranego w sprawie, poddanej następnie trafnej ocenie prawnej – nie może być skutecznie wzruszony na skutek omawianej apelacji.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je w całości za własne. Podobnie – akceptacji Sądu odwoławczego podlega ocena prawna roszczenia zgłoszonego pod osąd w przedmiotowej sprawie.

Przebieg przeprowadzonej przez Sąd Rejonowy oceny dowodów i wnioski tego Sądu z niej płynące Sąd Okręgowy uznaje za trafne i godne całkowitej akceptacji, przyjmując je za własne. Mając na względzie szczegółowość wyводу objętego pisemnym uzasadnieniem kwestionowanego wyroku, Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, iż nie ma potrzeby

przedstawiania własnej argumentacji co do oceny materiału dowodowego na obecnym etapie postępowania, skoro byłaby ona jedynie powtórzeniem tez Sądu Rejonowego.

Wypada tylko przypomnieć, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak SN w orzeczeniu z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98 niepubl.).

Odnosząc powyższe rozważania do niniejszej sprawy trzeba zauważyć, iż zarzut naruszenia przepisów art. 233 k.p.c. i art. 227 k.p.c. jest bezzasadny. Skarżące nie wykazały bowiem, by Sąd meriti uchybił zasadom logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego oraz aby zeznania te pozostawały w sprzeczności z zebrany w sprawie materiałem dowodowy. Sąd Rejonowy - w pełni trafnie w ocenie Sądu Okręgowego - przyjął, w odniesieniu do właściwej analizy ujawnionych okoliczności i materiałów niniejszej sprawy, że działka nr (...) w dalszym ciągu nie ma dostępu do drogi publicznej. Podkreślić również należy, że gdyby taki dostęp uzyskała to służebność utraciłaby rację bytu. Nie można bowiem mówić o dostępie do drogi publicznej w sytuacji, gdy jedynie w pewnym zakresie możliwy jest dojazd do działki pozwanej poprzez przejazd przez garaż usytuowany na działce nr (...), stanowiącą własność R. S., A. S. i J. i M. S.. Powyższe tylko – w ocenie Sądu Okręgowego - wskazuje, iż ustanowiona służebność gruntowa jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości nr (...) – jak to już słusznie zauważył Sąd Rejonowy.

Bezzasadne są również zarzuty naruszenia art. 294 k.c. Przepis ten stanowi bowiem wprost, że właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, jeżeli wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Zmiana ta ma dotyczyć sfery gospodarczej i musi pozostawać w związku przyczynowym z wytworzeniem się stanu rzeczy szczególnie uciążliwego dla nieruchomości obciążonej a to czy służebność stała się szczególnie uciążliwa dla właściciela nieruchomości obciążonej jak również czy jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej, podlega ocenie z punktu widzenia społeczno-gospodarczego przeznaczenia obu nieruchomości.

Jak wynika natomiast ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pozwana korzysta ze służebności wyłącznie sporadycznie. Okoliczności, na które powołują się powódki, tj., iż każdorazowe korzystanie przez pozwaną ze służebności wymaga jej wpuszczenia przez powódki na nieruchomość obciążoną, która jest ogrodzona oraz, że zmniejszyła się wartość rynkowa nieruchomości obciążonej nie pozwala na przyjęcie, iż zachodzi szczególna uciążliwość, o której mowa w w/w przepisie. Również fakt, iż zmienił się plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący na terenie wskutek czego planowana ówczesnie droga dojazdowa nie zostanie wybudowana, nie uzasadnia przyjęcia, iż nastąpiła zmiana stosunków, warunkująca zniesienie za wynagrodzeniem ustanowionej służebności.

Za chybiony również należy uznać zarzut naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.

Zgodnie z podstawową zasadą polskiej procedury cywilnej, wyrażoną w art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zasada ta została powtórzona w art. 232 zd. 1 k.p.c., w myśl którego strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Przytoczone regulacje oznaczają, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na twierdzącym, a nie na przeczącym. Jeżeli zatem strona nie przedstawi dowodów, to należy uznać, że dany fakt nie został wykazany.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął - chociaż kwestia ta miała drugorzędne znaczenie – że to na powódkach ciążył ciężar udowodnienia swojej podstawy do żądania od pozwanej wskazanej kwoty dochodzonego roszczenia, albowiem to one dochodziły spełnienia określonego świadczenia. Błędne jest zatem stanowisko powódek, że to pozwana – zgłaszając zarzut zaniżonej wysokości wynagrodzenia winna ten fakt udowodnić. Podkreślić należy, że to powódki – jako twierdzące - winny udowodnić, wysokość wynagrodzenia, czego nie uczyniły.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 2 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.