

Sygn. akt II Ca 118/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz
Sędziowie:	SSO Violetta Osińska (spr.) SSO Marzenna Ernest
Protokolant:	Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 września 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C.**

przeciwko **J. D. (1), J. D. (2), K. G. i A. G.**

o zniesienie służebności gruntowej

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim

z dnia 26 września 2012 r., sygn. akt I C 740/11

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Stargardzie Szczecińskim do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 118/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim wyrokiem z dnia 26 września 2012 roku, sygn. akt I C 740/11 oddalił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C. przeciwko J. D. (1), J. D. (2), K. G., A. G. o zniesienie służebności gruntowej (punkt I) i zasądził od powódki wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w C. na rzecz pozwanych J. D. (1), J. D. (2), K. G., A. G. kwotę 257 zł tytułem kosztów procesu (punkt II).

Sąd pierwszej instancji wskazał, że bezspornym jest fakt istnienia służebności gruntowej (drogi koniecznej) obciążającej nieruchomość o nr działki (...), położonej przy ul. (...) w C. (nr KW (...)) i polegającej na prawie swobodnego przejazdu, bądź przechodu pasem szerokości pięciu metrów do nieruchomości władnącej o nr działki (...), położonej przy ul. (...) w C. (nr KW (...)). Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że współwłaściciele nieruchomości

obciążonej tworzą wspólnotę mieszkaniową przy ul. (...) w C.. Właściciele nieruchomości władnącej dotychczas korzystali z ustanowionej służebności gruntowej, przejeżdżając przez nieruchomość obciążoną. Jednocześnie Sąd Rejonowy ustalił, że właściciele nieruchomości władnącej mają możliwość wchodzenia na swoją nieruchomość od strony ulicy (...). W ramach rozważań prawnych, Sąd pierwszej instancji uznał, że ww. wspólnota mieszkaniowa ma legitymację czynną w niniejszej sprawie. Wskazał przy tym, że w jego ocenie, żądanie zniesienia służebności gruntowej należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu. Tym samym wymagana była uchwała współwłaścicieli, która została podjęta w niniejszej sprawie (z głosem wstrzymującym się ze strony Gminy C. i brakiem głosu ze strony jednego ze współwłaścicieli). Sąd Rejonowy wskazał, że w toku procesu strona powodowa sprecyzowała swe żądanie i wskazała, iż zniesienie służebności gruntowej ma nastąpić bez wynagrodzenia w oparciu o art. 295 k.c. W ocenie Sądu pierwszej instancji, strona powodowa nie podołała ciężarowi dowodu w zakresie wykazania przesłanek takiego zniesienia służebności gruntowej, mimo iż była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Wystarczającego dowodu w tej sprawie nie mogła jednocześnie stanowić przedłożona przez powódkę ekspertyza geodety jak i jego przesłuchanie w toku procesu. W ocenie Sądu Rejonowego, w przedmiotowej materii, wartościowy dowód mogłaby stanowić jedynie opinia biegłego sądowego. Strona powodowa nie złożyła jednak wniosku o dopuszczenie takiego dowodu. Sąd pierwszej instancji zaznaczył przy tym, iż powódka nie wykazała w sposób wystarczający możliwości wjazdu przez pozwanych na nieruchomość władnącą od strony ul. (...). Z kolei nie kwestionowana była przez strony możliwość wejścia od tej strony na posesję pozwanych. Kończąc wywód w tym zakresie, Sąd Rejonowy wskazał, że nawet gdyby przyjąć iż strona powodowa oparła swe roszczenie na art. 294 k.c., to również - uwzględniając ciężar dowodu - w ocenie Sądu Rejonowego nie zostały wykazane przesłanki zniesienia służebności i wysokości należnego z tego tytułu wynagrodzenia przysługującego właścicielom nieruchomości władnącej.

Powódka zaskarżyła powyższy wyrok w całości i zarzuciła Sądowi pierwszej instancji następujące uchybienia:

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 294 k.c. i art. 295 k.c. poprzez ich błędną wykładnię;
- naruszenie art. 233 §1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd pierwszej instancji granicy swobodnej oceny dowodów a to wobec odmowy odpowiedniego waloru dowodowego pismu geodety i jego zeznaniom. W konsekwencji wadliwie uznał, że strona powodowa nie podołała ciężarowi dowodu jaki na niej ciążył i nie wykazała, że służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Strona powodowa wskazała przy tym, że pozwani w toku postępowania cofnęli wniosek o powołanie biegłego z zakresu geodezji. W ocenie skarżącej, Sąd Rejonowy błędnie przyjął, iż powódka nie wykazała zmiany stosunków wskutek których przedmiotowa służebność stała się szczególnie uciążliwa dla właścicieli nieruchomości obciążonej. Powódka wskazała przy tym, że po jej nieruchomości o różnych porach dnia i nocy jeżdżą liczne pojazdy. W wyniku służebności nie jest możliwe prawidłowe zagospodarowanie działki (np. jej ogrodzenie). Powódka musi tolerować zaparkowane pojazdy pozwanych na swojej posesji. Przejazd odbywa się tuż przy ścianie budynku mieszkalnego współwłaścicieli zrzeszonych w powodowej wspólnotie mieszkaniowej. Strona powodowa podniosła ponadto, że nieruchomość obciążona służebnością gruntową jest działką siedliskową i Sąd pierwszej instancji w pisemnym uzasadnieniu w ogóle nie ustosunkował się do zeznań współwłaścicieli nieruchomości obciążonej.
- naruszenie art. 217 § 2 k.p.c. polegające na nie dopuszczeniu przez Sąd Rejonowy dowodu ze zdjęć przedłożonych przez stronę powodową.

W konkluzji, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zniesienie służebności gruntowej, ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...), polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje.

W odpowiedzi, pismem z dnia 8 stycznia 2013 roku, strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji powódki w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podzieliła w pełni ustalenia faktyczne i prawne dokonane przez Sąd pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się o tyle skuteczna, iż spowodowała uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Podstawę prawną takiego rozstrzygnięcia stanowi art. 386 §4 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał bowiem istoty sprawy. „Pojęcie „istoty sprawy”, w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c., dotyczy jej aspektu materialnego, a nierozpoznanie istoty zachodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu nie odnosi się do tego co było przedmiotem sprawy, a więc gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania lub też zarzutów merytorycznych strony i w swym rozstrzygnięciu nie odniósł się do tego, co jest rzeczywistym przedmiotem sporu (tak chociażby w wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 czerwca 2013 r. I ACa 306/2013, czy wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 maja 2013 r. VI ACa 117/2012). W tym zakresie należy podkreślić okoliczność wyrokowania przez Sąd Rejonowy w sytuacji braku ustalenia rzeczywistego, wystarczająco dokładnie sprecyzowanego żądania strony powodowej. W dalszej kolejności, gdyby przyjąć, że roszczenie opiera się jednak na treści art. 295 k.c. (żądanie zniesienia służebności bez wynagrodzenia), to Sądowi pierwszej instancji znów można zarzucić nierozpoznanie istoty sprawy. W takiej sytuacji nie przeprowadził on bowiem postępowania dowodowego w niezbędnym zakresie i nie podjął odpowiedniej aktywności dowodowej.

Instytucja zniesienia służebności gruntowej uregulowana została przez ustawodawcę w treści art. 294 k.c. i art. 295 k.c. Obie regulacje są zbliżone do siebie pod względem skutku – zniesienia służebności. Główna różnica dotyczy kwestii ustalenia, czy zniesienie to ma nastąpić za wynagrodzeniem, czy też bez wynagrodzenia. Różne są też przesłanki zastosowania obu instytucji. Zgodnie z art. 294 k.c., właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, jeżeli wskutek zmiany stosunków, służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest ona konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Natomiast art. 295 k.c. umożliwia zniesienie służebności gruntowej bez wynagrodzenia w sytuacji, gdy to ograniczone prawo rzeczowe utraciło dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Strona powodowa podnosiła szereg okoliczności faktycznych, z których wywodziła skutek w postaci zniesienia służebności. W toku rozprawy w dniu 30 maja 2012 r., pełnomocnik powódki wskazał, iż strona powoda „swoje roszczenie opiera na przepisach dotyczących zniesienia służebności i wnosi o zniesienie służebności bez wynagrodzenia”. W ocenie Sądu Okręgowego takie sformułowanie nie wyczerpuje w realiach niniejszej sprawy wymogu precyzyjnego wytyczenia granic żądania pozwu w rozumieniu art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. Analiza akt sprawy prowadzi do stwierdzenia, iż postępowanie dowodowe toczyło się nadal w kierunku zniesienia służebności za wynagrodzeniem. Wynika to chociażby z treści przesłuchania stron, które zeznawały na okoliczność uciążliwości związanych z istnieniem drogi koniecznej. Ta przesłanka z kolei stanowi podstawę do zniesienia służebności za wynagrodzeniem. Uchybienie w postaci braku jednoznacznego, w świetle powołanych podstaw prawnych, określenia roszczenia nie zostało sanowane. W treści zarzutów apelacyjnych strona powodowa podnosiła zarzut obrazy nie tylko art. 295 k.c., ale również obrazy art. 294 k.c. Konieczne jest zatem jasne sprecyzowanie żądania przez powódkę. To też spowoduje odpowiednie ukierunkowanie postępowania w sferze dowodowej. Należy w tym miejscu wskazać, że poczynienie takiego ustalenia na etapie postępowania drugoinstancyjnego spowodowałoby de facto konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości przed Sądem Okręgowym. W istotny sposób ograniczyłoby to ideę dwuinstancyjności. Zatem wobec nie rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy, zasadne w rozumieniu art. 386 §4 k.p.c. było wydanie przez Sąd Okręgowy wyroku kasatoryjnego.

W sytuacji, gdyby przyjąć jednak, że roszczenie powoda rzeczywiście opiera się jedynie na treści art. 295 k.c., to Sąd pierwszej instancji również nie rozpoznał istoty sprawy, gdyż nie dopuścił dowodu z opinii biegłego geodety z urzędu.

„W utrwalonym orzecznictwie i piśmiennictwie przyjmuje się, że sąd zobowiązany jest podjąć inicjatywę procesową w następujących szczególnych sytuacjach: gdy strony zmierzają do obejścia prawa, w wypadku procesów fikcyjnych oraz w razie nieporadności strony działającej bez profesjonalnego pełnomocnika, która nie jest w stanie przedstawić środków dowodowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2004 r. IV CK 24/2003 OSNC 2005/3 poz. 45 oraz dalsze orzeczenia powołane w jego uzasadnieniu). W tym ostatnim przypadku można rozważać dopuszczenie dowodu

z urzędu w kategoriach zapobieżenia uchybieniu zasadzie równości stron. Jak wskazał jednak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 lutego 2006 r. III CK 341/2005 (OSNC 2006/10 poz. 174), nie ma podstaw prawnych, by to uprawnienie sądu ograniczać tylko do określonych wcześniej sytuacji wyjątkowych. Ocena wyjątkowości sytuacji pod tym kątem zawsze musi odbywać się na bazie konkretnych okoliczności danej sprawy i pozostawać w związku z celem i zasadami procesu. (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r. - Izba Cywilna, IV CSK 330/2011)

W realiach przedmiotowej sprawy, jako taką wyjątkową okoliczność należy uznać rodzaj dochodzonego prawa. Spór toczył się bowiem w materii prawa rzeczowego, a dokładnie zniesienia służebności gruntowej. W tego typu sprawach nie można bowiem przyznawać bezwarunkowego prymatu zasadzie prawdy formalnej nad zasadą prawdy materialnej. Wynika to głównie z doniosłości i trwałości prawno rzeczowych skutków jakie niesie ze sobą orzeczenie w przedmiocie zniesienia służebności gruntowej. Skutki takowe mają bowiem niejednokrotnie znacząco większy wydźwięk w sferze społecznej, czy gospodarczej niż ma to miejsce chociażby w sferze prawa zobowiązań. W tym ostatnim obszarze prawa cywilnego można dostrzec większy dynamizm w powstawaniu, modyfikacji i wygasaniu stosunków prawnych. Inaczej jest natomiast w sferze prawa rzeczowego, gdzie niejednokrotnie konieczne jest spełnienie wielu rygorystycznych warunków do wykreowania, modyfikacji, czy wygaszenia prawa. Cechą charakterystyczną dla praw rzeczowych dotyczących nieruchomości jest odpowiednia ich stabilność i długotrwałość istnienia tych praw. Ustawodawca zapewnia odpowiednią niewzruszalność, często przez długi okres czasu. Sąd pierwszej instancji nie dokonał jednak ustaleń w aspekcie wymaganej do zniesienia służebności gruntowej zmiany stosunków, utraty znaczenia. Wymienione atrybuty praw rzeczowych w sferze nieruchomości, skłoniły Sąd Okręgowy do poglądu, że w sprawie o zniesienie służebności konieczna jest większa aktywność Sądu w ramach postępowania dowodowego. Taką aktywność można dostrzec chociażby przy ustanawianiu służebności gruntowej. Zgodnie bowiem z treścią art. 626 § 2 k.p.c. – przed wydaniem postanowienia o ustanowieniu drogi koniecznej sąd powinien przeprowadzić dowód z oględzin nieruchomości, chyba że okoliczności istotne dla wytyczenia drogi koniecznej są niesporne i niewątpliwe albo, że przeprowadzenie dowodu z innych przyczyn nie jest potrzebne. Można zatem przyjąć, że jeśli ustawodawca mobilizuje dowodowo Sąd przy ustanawianiu drogi koniecznej, to takiej wzmoczonej aktywności dowodowej Sądu można wymagać też w postępowaniu o zniesienie tej służebności gruntowej.

Na możliwość, a wręcz konieczność przeprowadzenia dowodu z urzędu przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie, wskazuje też dość bogate orzecznictwo Sądu Najwyższego. Konieczność przeprowadzenia opinii biegłego w sprawach o ustanowienie i rozszerzenie służebności gruntowej (drogi koniecznej) podnosi Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 1 lipca 1986 r., sygn. akt III CRN 158/86: „Rozstrzygnięcie sądu o ustanowieniu drogi koniecznej lub rozszerzeniu zakresu takiej służebności powinno być z reguły poprzedzone opinią biegłego (geodety, rolnika itd. - art. 278 § 1 kpc), pozwalającą na ocenę, czy przeprowadzenie tej drogi nastąpiło z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości władnącej przy najmniejszym obciążeniu nieruchomości służebnej (służebnych). Taki wymóg, w ocenie Sądu Okręgowego, należy odnieść też w zakresie zniesienia tej służebności. Trudno uznać aby zniesienie takiego ograniczonego prawa rzeczowego było poddane innym rygorom dowodowym niż tym wymaganym do jego ustanowienia, czy modyfikacji. Nie można znaleźć argumentów na poparcie takiego rozróżnienia. Doniosłość ustanowienia i modyfikacji służebności gruntowej jest bowiem taka sama jak doniosłość zniesienia takiego ograniczonego prawa rzeczowego. Na możliwości dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z urzędu przez Sąd wskazują chociażby wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1999 r. I CKN 223/98 (Wokanda 2000/3 str. 7), z dnia 20 marca 2009 r. II CSK 602/2008 (LexPolonica nr 2625776), z dnia 15 stycznia 2010 r. I CSK 199/2009 (LexPolonica nr 2438701). Na ich podstawie można wyprowadzić ogólny wniosek, że: „jeżeli uzyskanie wiadomości specjalnych zapewnia wyłącznie opinia biegłego, to w braku odpowiedniej inicjatywy dowodowej samej strony niedopuszczenie dowodu z takiej opinii stanowi naruszenie art. 232 zdanie drugie k.p.c., gdy przeprowadzenie przez sąd z urzędu tego dowodu stanowi jedyny sposób przeciwdziałania niebezpieczeństwu oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, podważającego funkcję procesu”. Ponadto w wyroku SN z 5 września 2008 r. I CSK 117/2008 (LexPolonica nr 2027996) wskazano, że: dopuszczenie przez sąd dowodu z urzędu może być uzasadnione w sytuacji wysokiego uprawdopodobnienia zasadności dochodzonego powództwa, gdy w ocenie sądu stanowcze ustalenie spornego faktu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy wymaga przeprowadzenia dodatkowego dowodu z opinii biegłego, niewskazanego przez strony”. Przydatna w analizowanej sprawie jest również wypowiedź Sądu Najwyższego zawarta

w wyroku z dnia 15 stycznia 2010 r. I CSK 199/2009 (LexPolonica nr 2438701), w której stwierdzono że: „sąd nie jest zwolniony od badania, czy nie zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające odstępianie od ścisłego respektowania zasady kontrydiktoryjności, także w razie korzystania przez stronę z pomocy profesjonalnego pełnomocnika, który takiego wniosku dowodowego nie zgłasza”. Takowy wniosek wynika chociażby z faktu, że w sytuacji gdy profesjonalny pełnomocnik konsekwentnie nie wnosi o powołanie dowodu, to reprezentowany przez niego powód zostaje w istocie pozbawiony ochrony prawnej. Tymczasem strona powodowa zawierzyła osobie legitymującej się odpowiednimi uprawnieniami i umiejętnościami w zakresie prawa. Obarczenie powoda za bierność dowodową konsekwencjami w sferze prawa rzeczowego dotyczącego nieruchomości stanowi zbyt daleko idące odejście od zasady prawdy materialnej w kierunku prawdy formalnej.

Przedstawione przez stronę powodową pismo geodety J. K., oraz jego przesłuchanie, jak to słusznie wskazał Sąd Rejonowy nie mogą zastępować dowodu z opinii biegłego sądowego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że złożone do akt ekspertyzy opracowane na zlecenie stron należy traktować jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie stanowisk stron. Gdy strona składa ekspertyzę z intencją uznania jej przez sąd za dowód w sprawie, wówczas istnieją podstawy do przypisania jej także znaczenia dowodu z dokumentu prywatnego (art. 245 k.p.c.). Pozasądowa opinia jako dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która ją podpisała wyraziła zawarty w niej pogląd, nie korzysta natomiast z domniemania zgodności z prawdą zawartych w niej twierdzeń (zob. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dnia 8 czerwca 2001 r. I PKN 468/2000 OSNP 2003/8 poz. 197). Tym samym zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., polegający na odmowie przez Sąd Rejonowy odpowiedniej wartości dowodowej ekspertyzie geodety J. K. przedłożonej przez powódkę, jest niezasadny. Dla wykazania okoliczności istotnych dla podjęcia rozstrzygnięcia w tej sprawie konieczne było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego powołanego w drodze postanowienia sądu. Wniosek o przeprowadzenie takiego dowodu złożyła jedynie strona pozwana, jednak w ostateczności wycofała go. Inicjatywy dowodowej w tym zakresie nie przejawiała natomiast powódka, uważając że przedłożona przez nią ekspertyza jest wystarczająca dla wykazania zasadności swych roszczeń. Na podstawie wyżej wymienionego orzecznictwa należy uznać, że w takiej sytuacji procesowej Sąd powinien był przeprowadzić dowód z opinii biegłego geodety z urzędu na mocy uprawnienia jakie daje mu art. 232 k.p.c. Zastosowanie tej wyjątkowej kompetencji może nastąpić jedynie w wyjątkowych sytuacjach. Takowa występuje w przedmiotowej sprawie, co zostało już wyartykułowane i uzasadnione.

Wobec powyższego, kwestią drugorzędną dla Sądu drugiej instancji jest ustalenie naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. Ten zarzut odnosi się bowiem do sfery postępowania dowodowego, które zostanie przeprowadzone po precyzyjnym określeniu przez stronę powodową podstawy faktycznej i prawnej żądania. Kierunki tego postępowania będą zależały od przyjętych przez stronę powodową ostatecznie sprecyzowanych żądań.

Podsumowując tę część rozważań, trzeba z całą stanowczością stwierdzić, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Dla zniesienia służebności gruntowej bez wynagrodzenia (art. 295 k.c.) konieczne jest bowiem ustalenie, że to ograniczone prawo rzeczowe utraciło dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. W ocenie Sądu drugiej instancji, konieczność wykazania przesłanki zniesienia służebności jest na tyle istotna, iż rolą Sądu Rejonowego jest aby zmierzać do jej ustalenia procedując w granicach prawa. Wynika to z prawnej jak i faktycznej doniosłości jaką należy przypisać służebności gruntowej.

Wyżej przedstawione wywody uzasadniają uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Ponownie rozpoznając sprawę, Sąd Rejonowy, po pierwsze zobowiązany jest do jednoznacznego, precyzyjnego odebrania oświadczenia strony powodowej co do rzeczywistej treści żądania pozwu w ujęciu podstaw faktycznych i podstawy prawnej. Następnie odpowiednio ukształtuje postępowanie dowodowe zmierzające do wykazania ustawowych przesłanek zniesienia służebności gruntowej (art. 294 k.c., czy art. 295 k.c.) W tym zakresie rozważy on konieczność i zakres powołania dowodu z opinii biegłego geodety. Redakcja pisemnego uzasadnienia orzeczenia odpowiadać powinna wymogom wynikającym z art. 328 § 2 k.p.c. i w przypadku dopuszczenia dowodów ustnych oceny ich walorów wiarygodności i mocy dowodowej, co słusznie zarzuciła powódka w apelacji. Warto w tym zakresie zwrócić uwagę, na fakt, iż przedmiotowa służebność powstała stosunkowo niedawno, bo w 2003 r. Z tej perspektywy podlega ocenie kwestia „zmiany stosunków” wymagana dla zniesienia służebności. Z pola

widzenia Sądu Rejonowego nie może też ująć kwestia służebności przechodu. Jak wynika bowiem z akt sprawy, strony nie kwestionują, że istnieje możliwość dojścia do budynku na nieruchomości stanowiącej działkę o nr (...) od strony ul. (...). Następnie po jednoznacznym określeniu przedmiotu roszczenia ważnym zagadnieniem, które powinno być dogłębnie przeanalizowane przez Sąd Rejonowy, jest kwestia legitymacji czynnej powódki w niniejszej sprawie. Przy rozpatrywaniu tego zagadnienia w pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na treść art. 6 ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388 ze zm.), który stanowi w swym zdaniu drugim, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Następnie należy ustalić, czy możliwość pozywania przyznana wspólnocie mieszkaniowej obejmuje też sprawy o zniesienie służebności gruntowej ustanowionej na wspólnym gruncie. W tej materii należy odnieść się do treści art. 22 ustawy o własności lokali, który rozróżnia czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające ten zwykły zarząd (warto w tym miejscu zaznaczyć że Sąd Rejonowy błędnie wskazuje w zakresie tej problematyki art. 21 ust. 1 pkt 4 ustawy o własności lokali). Przypadki przekraczające zwykły zarząd nieruchomością są przykładowo wymienione w ramach art. 22 ust. 3 ww. ustawy. Nie są tu wskazane wprost kwestie związane ze zniesieniem służebności gruntowej, jednak można dostrzec wiele kwestii nawiązujących do zagadnień ze sfery prawa rzeczowego. Można tu wymienić chociażby zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (pkt 4), dokonanie podziału nieruchomości wspólnej (pkt 6), czy nabycie nieruchomości (pkt 6a). Jak to było już wskazane, analizowany katalog ma charakter otwarty, a zatem, sam art. 22 ustawy o własności lokali jest niewystarczający do określenia legitymacji czynnej powodowej wspólnoty mieszkaniowej w analizowanej sprawie. Należy zatem odnieść się do orzecznictwa w przedmiotowej materii. Warto tu chociażby wymienić orzeczenie przytoczone przez stronę pozwaną, tj. uchwałę składu siedmiu Sędziów SN z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/2007 (OSNC 2008/7-8/69) stanowiącą zasadę prawną, w której to przedstawiono ogólny wniosek, że wspólnota mieszkaniowa może być podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (gospodarowaniem) nieruchomością wspólną, a zatem tylko w tym zakresie może pozywać. Podobnie też wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 października 2008 r. I CSK 118/2008: „Niezależnie od tego, czy dana czynność zostaje zaliczona do czynności zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1), czy też przekraczających zwykły zarząd (art. 22 ust. 2) wspólnota mieszkaniowa może być tylko i wyłącznie podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a dochodzenie roszczeń dotyczących wad fizycznych bądź prawnych, jakie ma nieruchomość wspólna nie sposób zaliczyć do związanych z zarządzaniem tą nieruchomością”. W zakresie czynności dotyczących nieruchomości wspólnej w kontekście kompetencji wspólnoty mieszkaniowej w sprawie o ustanowienie służebności drogowej pogląd prawny zawarty został w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011r. , sygn. III CSK 110/10. Zagadnienie, czy w ramach zarządzania nieruchomością wspólną mieści się roszczenie o zniesienie służebności gruntowej, wymaga dogłębnej analizy Sądu Rejonowego.

W tym stanie sprawy, wobec nie rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy, zasadne - w rozumieniu art. 386 §4 k.p.c.- było wydanie przez Sąd Okręgowy wyroku kasatoryjnego. Stosownie do dyspozycji art. 108 § 2 k.p.c. rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej pozostawiono Sądowi pierwszej instancji.