

Sygn. akt II Ca 1263/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Violetta Osińska                                       |
| Sędziowie:      | SO Agnieszka Bednarek - Moraś<br>SO Marzenna Ernest (spr.) |
| Protokolant:    | st. sekr. sąd. Dorota Szlachta                             |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 lipca 2014 r. w S.

sprawy z powództwa Wojewódzkiego Zakładu (...) w S.

przeciwko Uniwersytetowi (...) w S.

o ustanowienie służebności gruntowej

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 7 marca 2013 r., sygn. akt I C 200/12

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanego (...) w S. na rzecz powoda Wojewódzkiego Zakładu (...) w S. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 1263/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 marca 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I C 200/12:

1. ustanowił na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w S. przy Placu (...) (działka nr (...)), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr kw (...) służebność gruntową na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) (działka nr (...)), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr kw (...), polegającą na prawie korzystania dla celów ewakuacyjnych z wejścia do budynku od Placu (...) i prawie korzystania dla celów ewakuacyjnych z klatki schodowej A, w zakresie przedsionka i holu na parterze o powierzchni 38 m<sup>2</sup>, schodów i podestów (spoczników) na I piętrze o powierzchni 75 m<sup>2</sup>, schodów i podestów

(spoczników) na II piętrze o powierzchni 75 m<sup>2</sup>, schodów i podestów (spoczników) na III piętrze o powierzchni 75 m<sup>2</sup>, tj. o łącznej powierzchni 263 m<sup>2</sup>;

2. umorzył postępowanie w pozostałym zakresie;

3. zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu;

4. nakazał pobrać tytułem kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin- Centrum w Szczecinie od Wojewódzkiego Zakładu (...) z siedzibą w S. kwotę 783,76 zł, od (...) w S. kwotę 783,76 zł.

Sąd Rejonowy wydał rozstrzygnięcie w oparciu o następujący stan faktyczny:

Wojewódzki Zakład (...) ( (...)) w S., będący związkiem stowarzyszeń jest wieczystym użytkownikiem gruntu i właścicielem budynku na nieruchomości położonej w S. przy Placu (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr kw (...). Wieczyste użytkowanie zostało ustanowione na rzecz (...) decyzją z dnia 30 kwietnia 1970 r., przy czym obejmowało ono działki nr (...) o łącznej powierzchni 14 563 m<sup>2</sup> i zawartą na jej podstawie umowę z dnia 27 kwietnia 1971 r. W listopadzie 1992 r. działki oddane w użytkowanie wieczyste (...) zostały fizycznie podzielone, w tym został podzielony budynek znajdujący się na tych działkach, w ten sposób, że została wydzielona działka nr (...). Umową z dnia 18 kwietnia 1997 r. działka nr (...) została oddana w wieczyste użytkowanie (...), a posadowiony na niej budynek został sprzedany na własność wieczystego użytkownika. W wyniku ww. podziału i zawarcia umowy z dnia 18 kwietnia 1997 r. (...) utracił możliwość korzystania z wejścia do budynku stanowiącego jego własność od Placu (...) i klatki schodowej A, gdyż znalazły się one w części budynku sprzedanego Uniwersytetowi (...).

(...) jest obecnie właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr kw (...).

W dniu 30 czerwca 1997 r. (...) i (...) zawarły w zwykłej formie pisemnej umowę o ustanowienie służebności polegającej na prawie korzystania przez (...) z klatki schodowej od parteru po 4 piętro o powierzchni 306 m<sup>2</sup>. W piśmie z dnia 8 marca 2010 r. (...) złożył oświadczenie, iż wypowiada umowę o ustanowienie służebności z dnia 30 czerwca 1997 r., ze skutkiem na dzień 1 lipca 2010 r.

Wejście do budynku stanowiącego własność (...) od strony Placu (...) prowadzi do klatki schodowej A. Obecnie remont tej klatki schodowej jest zakończony i klatka schodowa A na poziomie I, II i III piętra łączy się z budynkiem stanowiącym własność (...). W miejscu przebiegu granicy w budynku (na poziomie I, II i II piętra) znajdują się przeszklone drzwi, do których (...) posiada klucze.

W budynku stanowiącym własność (...) prowadzona jest działalność oświatowo – edukacyjna, część budynku jest podnajmowana, ma on charakter budynku użyteczności publicznej. Decyzją z dnia 1 lipca 2011 r. Komendant Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w S. nakazał Wojewódzkiemu Zakładowi (...) wyeliminowanie stanu zagrożenia życia ludzi w budynku (...) przy Placu (...) w S. poprzez zastosowanie w obiekcie odpowiednich rozwiązań techniczno-budowlanych, które spowodują, że długości dojsć ewakuacyjnych w budynku nie przekroczą dopuszczalnych, określonych w przepisach, tj. przy jednym dojsciu nie więcej niż 30 m, przy co najmniej dwóch dojsciach, dla dojscia najkrótszego nie więcej niż 60 m, dla drugiego dojscia nie więcej niż 120 m (dojscia te nie mogą się pokrywać ani krzyżować); wyposażenie w urządzenia służące do usuwania dymu bądź zabezpieczające przed zadymieniem ewakuacyjne klatki schodowe w budynku. Termin wykonania nakazów został zakreślony do dnia 31 marca 2012 r.

Dla zapewnienia prawidłowej długości drogi ewakuacyjnej z budynku przy Placu (...), stanowiącego własność (...) niezbędne jest korzystanie z klatki schodowej A w budynku stanowiącym własność (...) i z wejścia do tego budynku od strony Placu (...).

W tych okolicznościach faktycznych sąd uznał powództwo za uzasadnione.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 285 k.c.

Sąd uznał za wykazane, iż budynek stanowiący własność powoda, posadowiony na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie nie ma zapewnionych należytych dróg ewakuacyjnych ze wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń. Powyższa okoliczność wynika zarówno z zeznań przesłuchanych świadków, prezesa zarządu powoda, dowodu z dokumentu w postaci decyzji z dnia 1 lipca 2011 r. Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w S., oględzin budynku jak i przede wszystkim opinii pisemnej i ustnej biegłego M. F.. Ta ostatnia potwierdza wniosek płynący z innych przeprowadzonych dowodów, iż budynek będący własnością (...) nie spełnia wymogów przeciwpożarowych, gdyż drogi ewakuacyjne są zbyt długie a nadto nie są wyposażone w urządzenia oddymiające. W zakresie tych ostatnich powód podjął działania we własnym zakresie (postępowanie przetargowe zmierzające do wyłonienia wykonawcy), natomiast w zakresie dróg ewakuacyjnych na dzień orzekania nie ma innej możliwości ich skrócenia i dostosowania do wymogów prawa, jak przeprowadzenie drogi ewakuacyjnej przez klatkę schodową A w budynku będącym własnością (...). Powyższy wniosek wynika z ustnej opinii biegłego, który stwierdził, że dla dostosowania budynku do wymogów przeciwpożarowych konieczne jest zlecenie bardzo obszernej ekspertyzy. Ta ekspertyza odpowie dopiero na pytanie, jak w inny sposób można dostosować budynek do obecnie obowiązujących wymogów przeciwpożarowych i dopiero na jej podstawie będzie można oszacować koszt tego dostosowania. Niewątpliwie jednak na chwilę orzekania ustanowienie służebności wyeliminuje jedno zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi przebywających w budynku, gdyż skróci drogi ewakuacyjne do wielkości wymaganych przepisami. Sąd nie znalazł podstaw do odmówienia powyższej opinii przymiotu wiarygodności i rzetelności, gdyż biegły sporządził ją zgodnie ze zleceniem sądu, odpowiedział na zadane mu pytania w sposób wyczerpujący, a wnioski przez niego sformułowane poparte są wieloletnim doświadczeniem w sporządzaniu ekspertyz z zakresu budownictwa i ochrony przeciwpożarowej.

Dalej sąd podkreślił, że zgodnie z przepisem art. 285 § 2 k.c. wystarczającą przesłanką dla ustanowienia służebności gruntowej jest zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej. Podmiotem, na rzecz którego może być ustanowiona służebność gruntowa, jest przede wszystkim właściciel nieruchomości władnącej, ale również użytkownik wieczysty nieruchomości władnącej oraz samoistny posiadacz nieruchomości władnącej. Jednak osobą uprawnioną do wykonywania służebności jest nie tylko właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości władnącej, ale również każda inna osoba, która wykonuje prawo własności w imieniu właściciela nieruchomości władnącej, na przykład domownicy właściciela, najemca, dzierżawca, użytkownik, pracownicy właściciela. Skoro zatem inne osoby niż właściciel, użytkownik wieczysty mogą zgodnie z prawem i przeznaczeniem budynku z niego korzystać, to zapewnienie ich bezpieczeństwa ma również znaczenie przy analizie zasadności ustanowienia służebności. Kierując się powyższą argumentacją sąd doszedł do przekonania, iż żądanie ustanowienia służebności gruntowej jest uzasadnione i orzekł jak w pkt I sentencji.

W punkcie 2 sąd umorzył postępowanie w oparciu o art. 355 § 1 w zw. z art. 203 k.p.c., w zakresie w jakim powód cofnął pozew i zrzekł się roszczenia.

O kosztach postępowania sąd orzekł w punkcie 3 sentencji w oparciu o art. 100 k.p.c. Biorąc pod uwagę fakt, iż ostatecznie powód podtrzymał tylko część pierwotnego żądania i w tym zakresie wygrał proces, a w pozostałej części cofnął pozew i zrzekł się roszczenia i w związku z tym traktowany jest jako strona, która w tej części przegrała proces, sąd zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu.

O nieuiszczonych kosztach sądowych sąd orzekł w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c. rozdzielając je po połowie między stronami. Na koszty te składa się wynagrodzenie biegłego M. F. za wydanie opinii pisemnej.

Apelację od wyroku sądu złożył pozwany i zaskarżając go w całości wniósł o jego zmianę i oddalenie wniosku powoda oraz zasądzenie na rzecz uczestnika postępowania kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje ewentualnie jego uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Orzeczeniu zarzucił naruszenie przepisów postępowania tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej i błędnej oceny dowodów, oraz brak wszechstronnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności decyzji Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 01 lipca 2011 r. co doprowadziło w rezultacie do wysnucia błędnych wniosków i przez to nieuwzględnienia stanowiska uczestnika postępowania, poprzez przyjęcie za udowodnione twierdzeń wnioskodawcy o wykorzystaniu klatki schodowej i wejścia do budynku od strony PI. K. 3 jako jedyne rozwiązanie umożliwiającego przestrzeganie przepisów ppoż;

2. art. 232 k.p.c. poprzez nie ustalenie stanu faktycznego w oparciu o przedstawione dowody, a w szczególności co do przesłanek ustanowienia służebności bez uwzględnienia interesu uczestnika postępowania.

W uzasadnieniu podkreślił, że sąd wydając orzeczenie nie uwzględnił faktu, że do budynku Wojewódzkiego Zakładu (...) w S. prowadzą nie dwa lecz trzy inne wejścia i klatki schodowe, które zostały wskazane i opisane przez biegłego sądowego w opinii. Ponadto biegły w opinii wyraźnie wskazał, że przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków istniejących o powierzchni użytkowej przekraczającej 1.000 m<sup>2</sup> wymagania, o których mowa w § 1 (tj. warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia i ich usytuowanie) z wyłączeniem wymagań charakterystyki energetycznej, mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu, stosownie do wskazań uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu tej ekspertyzy. Tym samym wskazał więc na możliwość doprowadzenia długości dojsć ewakuacyjnych w budynku do pełnej zgodności z wymaganiami w przypadku braku możliwości korzystania z klatki schodowej A.

Dodał, że sąd I instancji przyjął najprostsze dla wnioskodawcy rozwiązanie, uznając jego interes i nie dokonując oceny interesu uczestnika postępowania polegającego na ograniczeniu jego prawa dysponowania własnym budynkiem. Sąd nie rozważył tymczasem w wystarczającym stopniu okoliczności, iż wnioskodawca ma możliwość nieograniczonego korzystania, poza wejściem oznaczonym jako A, z trzech innych wejść do budynku, a ponadto ma możliwość dostosowania swojego budynku do wymagań ppoż. z pominięciem wejścia do budynku i klatki schodowej oznaczonej jako A, prowadzącej od PI. K..

Apelujący podkreślił również, że sąd w uzasadnieniu wyroku wskazał, że służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej, przy czym użyteczność ta powinna mieć charakter gospodarczy, a nie służyć wygodzie właściciela nieruchomości władnącej. W rozpatrywanej sprawie jednak sąd wziął pod uwagę tę wygodę, rozumianą w szczególności jako nie wykonanie odpowiedniej ekspertyzy technicznej z uwagi na jej trudność i znaczny koszt, nie analizując w dostatecznym stopniu możliwości innych rozwiązań zmierzających do wyeliminowania nieprawidłowości w zakresie ochrony ppoż. budynku wnioskodawcy.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego kosztów postępowania wedle norm przepisanych.

Zdaniem powoda podniesione w apelacji zarzuty dowolnej i błędnej oceny dowodów przez sąd i nie ustalenie stanu faktycznego w oparciu o zebrane dowody w sprawie są gołosłowne, całkowicie bezzasadne i sprzeczne z motywami sądu, zawartymi w uzasadnieniu wyroku. Jako takie nie mogą wpłynąć na podważenie ustaleń Sądu i treści zaskarżonego wyroku. Powód wniósł o ich nie uwzględnienie.

Wskazał, że powód na przestrzeni kilkudziesięciu lat korzystał najpierw z całego budynku, potem za zgodą władz pozwanego z pewnej jego części. Funkcjonowanie powoda oparte było na takim stanie rzeczy. W 2010 roku pozwany wypowiedział łączącą strony umowę służebności, co zmusiło powoda do podjęcia szeregu działań inwestycyjno-

organizacyjnych, umożliwiających funkcjonowanie w nowej sytuacji. Powód podjął takie działania i w miarę ich realizacji ograniczał zakres powództwa w tej sprawie. Jednak mimo podjęcia szeregu możliwych działań, nie dało się rozwiązać problemu odległości dróg ewakuacyjnych. Budynek w całości stanowi jedną bryłę konstrukcyjną i rozwiązanie tego problemu wymagałoby podjęcia bliżej nieokreślonych rozwiązań techniczno- budowlanych. Sąd słusznie zatem stwierdził, że realnym rozwiązaniem jest udostępnienie powodowi dla celów ewakuacyjnych klatki schodowej A (...) pozwanego. W ocenie powoda, powtarzane w apelacji twierdzenia o innych wejściach do budynku roz mijają się z istotą sprawy. Inne wejścia do budynku nie rozwiązują problemu odległości dróg ewakuacyjnych, co stanowi jedyny i istotny powód niniejszego pozwu w jego ostatecznym zakresie.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Przepis art. 285 § 1 k.c. stanowi, że nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności. Warunkiem koniecznym umożliwiającym ustanowienie służebności gruntowej jest istnienie dwóch nieruchomości: władnącej i obciążonej, przy czym jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy nieruchomością władnącą może być zarówno nieruchomość gruntowa (grunt), jak też nieruchomość budynkowa. Podobnie służebnością można obciążyć dowolną nieruchomość gruntową, budynkową lub lokalową. W art. 285 § 1 k.c. brak jest szczegółowej regulacji określającej zakres korzystania przez uprawnionego (właściciela nieruchomości władnącej) z tytułu służebności gruntowej z nieruchomości obciążonej. W przepisie tym jest bowiem mowa o „korzystaniu w oznaczonym zakresie” z nieruchomości obciążonej. Uwzględniając tak określony zakres uprawnień z tytułu służebności gruntowej, jak również istotę tego ograniczonego prawa rzeczowego oraz funkcję służebności określoną w art. 285 § 2 k.c., uzasadniony jest wniosek, że korzystanie z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego powinno mieć charakter częściowy i nie powinno prowadzić do całkowitego pozbawienia uprawnień do korzystania z tej nieruchomości przez jej właściciela.

Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części i jeżeli prawo odpowiadające treści służebności nie ma służyć zwiększeniu użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części, brak jest podstawy do ustanowienia służebności gruntowej. Dla ustanowienia służebności gruntowej musi istnieć celowość mierzona użytecznością nieruchomości władnącej oraz konieczność, jako brak innych możliwości osiągnięcia tego celu niż przez ingerencję w cudze prawo własności. Przesłanka ta powinna być rozumiana racjonalnie, zatem przy założeniu, że będą wykorzystane zwykłe w takich wypadkach możliwości techniczne i rozsądne koszty.

Strona powoda domagała się w tej sprawie pierwotnie ustanowienia służebności korzystania w pełnym zakresie z wejścia do budynku od Placu (...) i połączonej z nim klatki schodowej od parteru do 4 piętra, o powierzchni 306 m<sup>2</sup>, stanowiących część nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) i przy Placu (...). W toku postępowania przed sądem I instancji ograniczyła żądanie wnosząc o ustanowienie służebności gruntowej polegającej na korzystaniu z wejścia do budynku od Placu (...) i połączonej z nim klatki schodowej A w zakresie parter – przedsionek i hol o powierzchni 38m<sup>2</sup>, I piętro – schody i podesty (spoczniki) o powierzchni 75m<sup>2</sup>, II piętro – schody i podesty (spoczniki) o powierzchni 75m<sup>2</sup>, III piętro – schody i podesty (spoczniki) o powierzchni 75m<sup>2</sup>, tj. razem 263m<sup>2</sup> tylko dla potrzeb ewakuacyjnych.

Sąd Okręgowy podziela ocenę Sądu Rejonowego, iż powództwo w zakresie, w jakim zostało ostatecznie sformułowane, zasługiwało na udzielenie mu ochrony prawnej. Z ustaleń faktycznych stanowiących podstawę zaskarżonego wyroku wynika bowiem, że budynek stanowiący własność powoda, posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste nie ma zapewnionych należytych dróg ewakuacyjnych ze wszystkich znajdujących się w

nim pomieszczeń. Tym samym budynek ten nie spełnia wymogów przeciwpożarowych. Drogi ewakuacyjne, jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, są bowiem zbyt długie oraz nie są wyposażone w urządzenia oddymiające. Taki stan rzeczy stwarza zaś zagrożenie dla życia i zdrowia przebywających w budynku ludzi. W rezultacie Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w decyzji z dnia 1 lipca 2011 r. nakazał powodowi wyeliminowanie stanu zagrożenia życia poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań techniczno-budowlanych powodujących, że długość dojsć ewakuacyjnych nie przekroczy długości wymienianych w przepisach przeciwpożarowych oraz nakazał wyposażenie budynku w urządzenia służące do usuwania dymu. W odniesieniu do tych ostatnich powód istotnie podjął już działania we własnym zakresie. Co zaś się tyczy dróg ewakuacyjnych, prawidłowo uznał sąd I instancji, iż na chwilę orzekania brak było innej możliwości skrócenia i dostosowania dróg ewakuacyjnych do wymogów prawa, aniżeli przeprowadzenie tejże drogi przez klatkę schodową A w budynku stanowiącym własność strony pozwanej. W wywiedzionej apelacji pozwany zakwestionował powyższą ocenę Sądu Rejonowego. Wskazał, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy prowadzi do wniosku, iż możliwe jest po stronie powoda, spełnienie wymaganych przepisami przeciwpożarowymi, rozwiązań technicznych w inny sposób aniżeli wynikający z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690). Owszem istnienie takiej możliwości faktycznie wylania się na tle okoliczności tej sprawy, tym niemniej rozwiązanie to nie jest możliwe do przeprowadzenia na chwilę obecną. Apelujący pomija bowiem zupełnie, że wymaga ono przeprowadzenia wieloetapowego skomplikowanego procesu przygotowawczego, w tym zwłaszcza uprzedniego opracowania bardzo obszernej ekspertyzy technicznej zawierającej rozwiązania zamiennie. Dopiero jej ustalenia będą stanowiły punkt wyjścia celem odpowiedzi na pytania, czy można, a jeśli tak to w jaki inny sposób, dostosować budynek do obecnie obowiązujących wymogów przeciwpożarowych. Dopiero na tej podstawie będzie można oszacować następnie koszty tego dostosowania. Nie jest więc tak, jak sugeruje skarżący, iż sąd I instancji dokonując oceny żądania, nie uzasadnił swojego stanowiska w kontekście innych możliwości wskazanych zarówno w decyzji Komendanta Miejskiego (...), jak również opinii biegłego sądowego. Tą inną możliwością istotnie dostrzegł, o czym przekonuje treść pisemnych motywów zaskarżonego orzeczenia. Trudno jednak zarzucić sądowi I instancji, jakoby kwestii tej nie rozważył w sposób dogłębny, skoro na chwilę obecną, zastosowanie innego sposobu dostosowania budynku powoda do wymogów przeciwpożarowych możliwe po prostu nie jest. Ustosunkowując się zaś do twierdzenia apelującego jakoby powód miał możliwość nieograniczonego korzystania, poza wejściem oznaczonym jako A z trzech innych wejść do budynku, wskazać trzeba, iż jak wynika z opinii biegłego sądowego ze względu na usytuowanie klatek schodowych B i D, dla pomieszczeń położonych między klatkami schodowymi A i B, nie jest możliwe zachowanie nie tylko dopuszczalnej długości poziomego odcinka drogi ewakuacyjnej (20 metrów) ale również całkowitej długości przy jednym dojściu (30 metrów).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy istotnie przekonuje zatem, iż dla zapewnienia prawidłowej długości dróg ewakuacyjnych z budynku powoda, niezbędne jest - jak ustalił Sąd Rejonowy - korzystanie z klatki schodowej A budynku pozwanego. Wykorzystanie tej klatki, umożliwiła wszak pełne doprowadzenie długości dojsć ewakuacyjnych w budynku powoda do zgodności z wymaganiami. Ustanowienie służebności w takiej formie niewątpliwie wyeliminuje więc zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi przebywających w tymże budynku. Oczywistym jest też, że żądana służebność będzie zwiększać użyteczność nieruchomości władnącej, która jest budynkiem użyteczności publicznej. Bez ustanowienia służebności budynek ów nie mógłby być wykorzystywany w całości, w zakresie tych pomieszczeń, co do których drogi ewakuacyjne są zbyt długie. Nie budzi wątpliwości, że służebności gruntowe spełniają wydatną funkcję gospodarczą, a zatem wymagana przez ustawę użyteczność także powinna mieć charakter gospodarczy w sferze, jaka wiąże się zwykle z korzystaniem z nieruchomości władnącej. Taka właśnie sytuacja ma miejsce w realiach tej sprawy. Społeczno - gospodarcze przesłanki, uzasadniające potrzebę korzystania z drogi ewakuacyjnej usprawiedliwiają potrzebę korzystania tak z wejścia do budynku od Placu (...) i jak i klatki schodowej A.

Zważyć również należy, co nie bez znaczenia pozostaje dla oceny zgłoszonego żądania, że to właśnie powód na przestrzeni kilkudziesięciu lat korzystał z całego budynku. Dopiero pod koniec roku 1992 roku działki oddane powodowi w użytkowanie wieczyste zostały fizycznie podzielone, w tym został podzielony budynek znajdujący się na tych działkach, w ten sposób, że została wydzielona działka nr (...). Umową z dnia 18 kwietnia 1997 r. działka

nr (...) została oddana w wieczyste użytkowanie (...), a posadowiony na niej budynek został sprzedany na własność wieczystego użytkownika. W wyniku tegoż podziału i zawarcia umowy z dnia 18 kwietnia 1997 r. powód utracił możliwość korzystania z wejścia do budynku stanowiącego jego własność od Placu (...) i klatki schodowej A, gdyż znalazły się one w części budynku sprzedanego Uniwersytetowi (...). Mając na uwadze taki stan faktyczny sprawy, nie można pomijać, że pozwany nabywając prawo własności budynku wszedł niejako w pewien stan tejże nieruchomości. Stan ten jest konsekwencją tego, że budynek w całości stanowi jedną bryłę konstrukcyjną, a zatem użytkowane przez strony pomieszczenia nie stanowią odrębnych budynków. Z faktu tego wynikają zaś określone współzależności przy korzystaniu z tych części budynku, do których dostęp mają obie strony tego postępowania.

Nie sposób podzielić przy tym, iż rozstrzygnięcie, które zapadło w tej sprawie nie uwzględni zupełnie interesu uczestnika postępowania polegającego na ograniczeniu jego prawa dysponowania własnym budynkiem. Istotą służebności jest zresztą to, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań bądź też, że właściciel nieruchomości obciążonej jest zobowiązany do niewykonywania określonych uprawnień względem nieruchomości władnącej na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności. Niezależnie od tego istotnym tutaj pozostaje, że na przestrzeni 13 lat korzystanie z wejścia oznaczonego jako A wykonywane było przez strony na podstawie umowy zawartej 30 czerwca 1997 r. o ustanowienie służebności polegającej na prawie korzystania przez powoda z klatki schodowej od parteru po 4 piętro o powierzchni 306 m<sup>2</sup>. Po wypowiedzeniu przez stronę pozwaną umowy służebności, powód podjął zaś szereg działań inwestycyjno - organizacyjnych, umożliwiających funkcjonowanie w nowej sytuacji. Nawet wtedy jednak, pozwany w związku z remontem w swoim budynku, obejmującym również klatkę schodową A udostępnił stronie powodowej klucze zarówno do drzwi wejściowych do budynku jak i nowo zamontowanych drzwi wewnętrznych (k. 305). Powyższe przekonuje zatem, że funkcjonowanie powoda, oparte więc było na takim stanie rzeczy, który w pełni akceptowany był także przez stronę pozwaną. Nie bez znaczenia jest i to, że powód domagał się ostatecznie możliwości skorzystania z klatki schodowej pozwanego, tylko w zakresie celów ewakuacyjnych, a więc tylko w wypadku nieszczęśliwego zdarzenia, zagrażającego życiu i bezpieczeństwu przybywających w budynku ludzi. Jest to możliwość ewentualna, do zdarzenia takiego i związanej z tym potrzeby wykorzystania klatki schodowej A może nigdy nie dojść. W takiej sytuacji nie można uznać, by ustanowiona służebność stanowić miała dla pozwanego taką istotną dolegliwość, jak wynika to w twierdzeń apelacji, tym bardziej, że przez szereg lat taki właśnie sposób korzystania z wejścia klatki schodowej A był przez niego akceptowany. Zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. okazał się więc nietrafny.

Analizując i uzasadniając jak powyżej Sąd Okręgowy doszedł od przekonania, że Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił dowody, a ta ocena doprowadziła do słusznych wniosków, przy czym ustaleń faktycznych sąd ten dokonał bez obraży art. 233 § 1 k.p.c. - w oparciu o wszechstronnie przeanalizowany, oceniony zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego materiał dowodowy, a w każdym razie pozwany nie wykazał, by tak ujęte kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały przez sąd I instancji naruszone, prowadząc do ustaleń niezgodnych z materiałem dowodowym. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia 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. W świetle powyższych uwag stwierdzić trzeba, że podniesiony przez apelującego zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., polegający na przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów nie jest uzasadniony. Sąd dokonał wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, oceniając wszystkie dowody przeprowadzone w postępowaniu dowodowym oraz wszystkie okoliczności towarzyszące przeprowadzeniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności. Nie sposób zarzucić sądowi I instancji, że przy tej ocenie uchybił zasadom logicznego rozumowania lub zasadom doświadczenia życiowego.

Argumentując jak powyżej, Sąd Okręgowy, w oparciu o normę art. 385 k.p.c. orzekł o oddaleniu apelacji stanowiąc jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.) za przegrywającego należało uznać pozwanego. Z tej też racji stronie powodowej należał się zwrot kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw. Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez pełnomocnika zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (art. 98 § 3 k.p.c.). Ze względu na treść art. 99 k.p.c. przytoczona regulacja odnosi się również do strony reprezentowanej przez radcę prawnego. Na uiszczone koszty postępowania złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powoda określone zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 7 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 roku poz. 490). W konsekwencji pozwanego należało obciążyć koniecznością zwrotu na rzecz powoda poniesionych przez niego kosztów postępowania w wysokości 120 zł. Rozstrzygnięcie zawarto w punkcie II sentencji.