

Sygn. akt I C 418/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : Sędzia Sądu Rejonowego Bartłomiej Romanowski

Protokolant : Bartłomiej Katarzyński

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 listopada 2015 r. w S.

sprawy z powództwa **R. K. (1)**

przeciwko **W. R., M. R. (1), K. S., R. S. (1), K. R. (1), J. R. (1) i P. K.**

o ustalenie

I. oddala powództwo;

II. zasądza powoda R. K. (1) na rzecz pozwanych W. R. i M. R. (1) kwotę po 308,50 zł (trzysta osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów procesu;

III. zasądza powoda R. K. (1) na rzecz pozwanych K. S. i R. S. (1) kwotę po 308,50 zł (trzysta osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów procesu;

IV. zasądza powoda R. K. (1) na rzecz pozwanych K. R. (1) i J. R. (1) kwotę po 300 zł (trzysta złotych) tytułem kosztów procesu;

V. zasądza powoda R. K. (1) na rzecz pozwanego P. K. kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 418/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 lutego 2014 r. powód R. K. (1) wniósł przeciwko W. i M. R. (2), K. i R. Szwec, K. i J. R. (2) oraz P. K. o ustalenie wygaśnięcia służebności gruntowych polegających na prawie przejazdu i przechodu dla:

- a) nieruchomości nr 186/15 położonej w M. przy ul. (...), stanowiącej własność pozwanych W. i M. R. (2),
- b) nieruchomości nr 186/12 i 186/13 położonej w M. przy ul. (...),
- c) nieruchomości nr 186/11 położonej w M. przy ul. (...), stanowiącej własność pozwanych K. i J. R. (2),
- d) nieruchomości nr 186/11 położonej w M. przy ul. (...), stanowiącej własność pozwanego P. K.

obciążających nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) i częściowo działkę nr (...) położoną w miejscowości M. przy ul. (...), posiadającą urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Szczecinie KW nr 1963 (nowy numer (...)), stanowiącą własność R. K. (1) bez wynagrodzenia – wskutek niewykonania przez jej przez więcej niż

10 lat. Jednocześnie wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż w dniu 7 września 1998 r. na mocy notarialnej umowy sprzedaży stał się właścicielem nieruchomości położonej w M., oznaczonej na mapie nr 186/9 i 186/16 o łącznej powierzchni 2471 m², dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Współwłaścicielami nieruchomości zlokalizowanej w S. przy ul. (...), działka nr (...) o powierzchni 964 m² i 186/10 o powierzchni 4 367 m² byli P. W. oraz J. W. w udziałach po 1/2 części. W dniu 28 marca 1995 r. Urząd Rejonowy w S. wydał decyzję o zatwierdzeniu projektu podziału nieruchomości – działka nr (...) na działki o numerach (...), W tej samej decyzji stwierdzono, iż dostęp do wydzielonych działek od drogi publicznej zapewnić mają współwłaściciele dzielonej nieruchomości przez obciążenie służebnością gruntową dojazdu i przechodu działki nr (...). Powód wyjaśnił, iż w dniu 27 kwietnia 1995 r. J. W. i P. W. zawarli warunkową umowę sprzedaży posiadanych przez siebie udziałów w nieruchomości oznaczonej jako działka (...) pod warunkiem, iż Zarząd Gminy D. nie wykona prawa pierwokupu tej nieruchomości. W § 6 umowy zbywcy oświadczyli, że ustanawiają na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...) służebność gruntową dojazdu i przechodu przez działki nr (...). Następnie umową z dnia 10 czerwca 1995 r. J. i P. W. zawarli z L. P. (1) umowę bezwarunkowego przeniesienia swoich udziałów w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Powód podała, iż Sąd Rejonowy w Szczecinie w dziale I KW nr 1963 (nowy nr (...)) prowadzonej dla nieruchomości obejmującej działki nr (...) u 186/16 dokonał wpisu, iż każdorazowy właściciel działki (...) ma prawo przejazdu i przechodu przez działki (...). Dalej powód wskazywał, że dnia 8 marca 1996 r. L. P. (1) zbył nieruchomość nr 186/15 na rzecz małżonków W. i M. R. (2). Z kolei dnia 10 czerwca 1995 r. P. W. zawarł umowę sprzedaży działek nr (...) na rzecz K. i R. S. (1). Sąd Rejonowy w Szczecinie w dziale I KW nr 1963 (nowy nr (...)) prowadzonej dla nieruchomości obejmującej działki nr (...) dokonał wpisu, iż każdorazowy właściciel działki nr (...) ma prawo przejazdu i przechodu przez działki nr (...). W dniu 25 sierpnia 1995 r. P. W. zawarł umowę sprzedaży działki nr (...), w KW nr 1963 (nowy nr (...)) dokonano wpisu, iż każdorazowy właściciel działki nr (...) ma prawo przejazdu i przechodu przez działki nr (...). Powód podniósł nadto, iż w dacie nabycia nieruchomości przez pozwanych nie istniała droga dojazdowa do ich nieruchomości od ul. (...). W tym czasie pozwani korzystali w celu dojazdu do swoich nieruchomości z istniejącej drogi nieutwardzonej przez działkę gruntu nr (...) wzdłuż działki nr (...) – należącej do H. i H. K. (1) aż do ul. (...) w S.. Według powoda po nabyciu działek nr (...) jego ojciec wraz z właścicielami działek sąsiednich doprowadził do utwardzenia drogi dojazdowej od ulicy (...) i sam zaczął z niej korzystać. Powód twierdził przy tym, że około 2000 r., po uprzednim uzgodnieniu z pozwanymi, posadowił na końcu drogi utwardzonej zlokalizowanej na działce nr (...) w pasie gruntu sąsiadującym z działką nr (...) ogrodzenie uniemożliwiające faktyczne przemieszczanie się pasem gruntu zlokalizowanego wzdłuż działek (...) w stronę ul. (...). W tym samym czasie od strony ul. (...) posadowił bramę wjazdową. Powód wskazał, iż do chwili obecnej pozwani korzystają z drogi dojazdowej do swoich nieruchomości biegnącej przez działkę gruntu nr (...), a na działce nr (...) od momentu zakupu w części zlokalizowanej wzdłuż ogrodzenia oddzielającego ją od działki nr (...) znajduje się roślinność o wysokości około 1 metra. Zdaniem powoda nawierzchnia tej części działki nie jest wyrównana a na końcu od strony ul. (...) znajduje się ogrodzenie. Natomiast część działki nr (...) zlokalizowana wzdłuż działek nr (...) stanowi utwardzoną drogę, która od strony ul. (...) jest ograniczona granicą działki nr (...), na której znajduje się ogrodzenie, natomiast od strony ul. (...) łączy się z utwardzoną drogą zlokalizowaną na działce nr (...). Od narożnika działki nr (...) na granicy z działką (...) i wzdłuż tej działki posadowione jest ogrodzenie o szerokości około 6 m łączące się z posadowionym na działce nr (...) ogrodzeniem biegnącym wzdłuż działki w stronę ul. (...). Ogrodzenie w tej części składa się z podmurówki oraz dwóch wmurowanych w nie słupków. Powód wskazał, iż od dnia zakupu przedmiotowych nieruchomości pozwani nie urządzili drogi służącej jako służebność oraz służebność na działce nr (...) nigdy nie istniała. Pozwani urządzili drogę dojazdową do zakupionych działek jedynie na części działki nr (...). Działka nr (...) została sprzedana w 2006 r. na rzecz B. i P. T., którzy jak poprzedni właściciel nie korzystali z ustanowionej służebności przechodu i przejazdu na działce nr (...) i częściowo na działce nr (...). (...) przedmiotowa działka została zbyta na rzecz K. i J. R. (2) oraz P. K.. Nowi nabywcy także nie przechodzili ani nie przejeżdżali przez działkę nr (...) do drogi publicznej. Powód wskazał, iż pozwani przechodzili i przejeżdżali do drogi publicznej przez nieruchomość H. K. (1). W takiej sytuacji powód stał na stanowisku, iż służebność gruntowa umożliwiająca pozwanym przejazd przez

nieruchomość obejmującą działki nr (...) wygasła odpowiednio w 2005 r., 2006 r. i 2008 r. wskutek niewykonywania jej przez lat dziesięć.

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 kwietnia 2014 r. (k. 41 – 43) pozwani W. R., M. R. (2), K. S., R. S. (1) i P. K. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz każdego z pozwanych kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani wskazali, iż nie zaistniały przesłanki przewidziane w art. 293§1 k.c., stanowiącego podstawę wygaśnięcia służebności gruntowej (przejazdu i przechodu). Podnieśli, iż powód w pozwie przyznał, że pozwani urządzili drogę dojazdową do swoich nieruchomości na działce (...), wobec czego brak jest jakichkolwiek podstaw do żądania stwierdzenia wygaśnięcia służebności, jako że jest ona wykonywana. Odnosząc się do kwestii wykonywania przez pozwanych służebności przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) pozwani wskazali, iż do czasu bezprawnego zagrozenia przez powoda działki pozwani wykonywali służebność przejazdu i przechodu przez działki (...) do drogi publicznej (ul. (...)). W związku z fizycznym zagrozeniem przez powoda działki (...) w pierwszym kwartale 2007 r. pozbawieni zostali możliwości przejazdu przez działkę (...), wobec czego ich działania ograniczały się do wykonywania służebności przez działkę (...) przy jednoczesnym dalszym wykonywaniu ze służebności przez działkę nr (...). Pozwani wskazali, że zaprzestanie przez nich wykonywania służebności przejazdu przez działkę nr (...) nie wynikało z dobrowolnej rezygnacji, lecz z działań powoda, które uniemożliwiały swobodne wykonywanie służebności. Ponadto pozwani wskazali, że oprócz dojazdu do nieruchomości przez działkę nr (...) wzdłuż działki nr (...) należąca do H. i H. K. (1), korzystali także z działek nr (...), przy czym przechód i przejazd przez działki państwa K. opierał się na zgodzie właścicieli, która została cofnięta. Brak prawnej możliwości korzystania z tej nieruchomości usankcjonowany został zaś wyrokiem Sądu O. w S.. Pozwani zaprzeczyli również, iż około 2000 r. powód po uprzednim uzgodnieniu z pozwanymi posadził na końcu drogi utwardzonej ogrodzenie uniemożliwiające faktyczne przemieszczanie się pasem gruntu zlokalizowanego wzdłuż działek nr (...) w stronę ul. (...). Pozwani wskazali, iż nie wyrazili na to zgody, a ponadto powód posadził ogrodzenie jedynie w części swojej nieruchomości ograniczając, lecz nie wyłączając możliwości korzystania przez pozwanych z nieruchomości powoda, co nadal pozwalało pozwanym na wykonywanie ustanowionej na ich rzecz służebności gruntowej. Dopiero w 2007 r. powód dokonał trwałego i pełnego zamknięcia nieruchomości objętej działką nr (...) w sposób uniemożliwiający pozwanym na faktyczne i swobodne korzystanie ze służebności. W związku z tym pismem z dnia 20 marca 2007 r. pozwany M. R. (2) wezwał powoda do udostępnienia nieruchomości w celu umożliwienia dojścia i dojazdu do nieruchomości pozwanego. Następnie wystąpił z powództwem o ochronę służebności oraz dokonał demontażu bramy wjazdowej oraz częściowego demontażu przęsła na ogrodzeniu. Pozwani twierdzili nadto, że nie jest prawdziwe twierdzenie powoda, iż na działce nr (...) od momentu zakupu w części zlokalizowanej wzdłuż ogrodzenia oddzielającego ją od działki (...) jest roślinność o wysokości około 1 m. Działka ich zdaniem ma charakter nieregularny, ale nie wyklucza on możliwości korzystania z niej w celu dojazdu do ul. (...). Pozwani zaprzeczyli twierdzeniom powoda, iż nie urządzili drogi służącej jako służebność oraz że służebność na działce (...) nigdy nie istniała. Droga taka ich zdaniem istniała i była używana, natomiast brak wybudowania trwałej drogi nie świadczy o braku wykonywania służebności. Pozwani podawali również, że takie działanie powoda nie może korzystać z ochrony, gdy jest sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa i zasadami współżycia społecznego. Nadto strona pozwana zwracała uwagę, że w odniesieniu do pozwanego P. K., który nabył nieruchomość w 2008 r. korzystając z rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych w odniesieniu do służebności gruntowej ujawnionej w księdze wieczystej, nie upłynął jeszcze termin do stwierdzenia wygaśnięcia służebności. Natomiast w odniesieniu do pozwanych K. i R. S. (1), pozwani wskazali, iż w dniu 1 grudnia 2005 r. zawarli oni z powodem ugodę pozasądową potwierdzoną następnie przed Sądem, na mocy której powód zobowiązał się do umożliwienia pozwanym wykonywania służebności gruntowej poprzez przywrócenie stanu poprzedniego i wydanie kluczy do bram. Po otrzymaniu kluczy, pozwani wykonywali służebność do momentu ponownego uniemożliwienia wstępu na nieruchomość powoda w 2007 r.

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 kwietnia 2015 r. (k. 145 -146v) pozwani K. i J. R. (1), wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz każdego z pozwanych kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani wskazali takie same zarzuty i twierdzenia jak pozostali pozwani w odpowiedzi na pozew z dnia 24 kwietnia 2014 r.

W piśmie procesowym z dnia 17 lipca 2015 r. powód sprecyzował, że w zakresie działki nr (...) wnosi o ustalenie wygaśnięcia służebności w tej części powierzchni działki, która obejmuje obszar 143 m² i została wyznaczona na załączonej mapie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Współwłaścicielami nieruchomości zlokalizowanej w S. przy ul. (...) obejmującej działki nr (...) o pow. 964 m² i 186/10 o pow. 4.376 m² byli P. W. oraz J. W. w udziałach po 1/2 części. W dniu 28 marca 1995 r. Urząd Rejonowy w S. wydał decyzję o zatwierdzeniu projektu podziału nieruchomości – działka nr (...) na działki o numerach (...). W tej samej decyzji stwierdzono, iż dostęp wydzielonych działek do drogi publicznej zapewnić mają współwłaściciele dzielonej nieruchomości przez obciążenie służebnością gruntową dojazdu i przechodu działki nr (...).

W roku 1995 r. R. Szwec zakupił działkę nr (...) od P. i J. W.. Przy sprzedaży nieruchomości ustanowiona została dla każdorazowego właściciela nieruchomości zbywanej służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działki nr (...).

W dniu 27 kwietnia 1995 r. J. W. i P. W. zawarli z L. P. (2) warunkową umowę sprzedaży posiadanych przez siebie udziałów (po 1/2 każde z nich) w nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położona w M. gmina D. pod warunkiem, iż Zarząd Gminy D. nie wykona prawa pierwokupu tej nieruchomości. W § 6 umowy zbywcy oświadczyli, iż ustanawiają na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...) służebność gruntową dojazdu i przechodu przez działki nr (...). Z uwagi na okoliczność, iż Gmina D. nie wykonała przysługującego jej prawa pierwokupu powyższej działki, umową z dnia 10 czerwca 1995 r. J. i P. W. zawarli z L. P. (2) umowę bezwarunkowego przeniesienia swoich udziałów w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Sąd Rejonowy w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych w dziale I KW nr 1963 prowadzonej dla nieruchomości obejmującej działki nr (...) dokonał wpisu, iż każdorazowy właściciel działki nr (...) ma prawo przejazdu i przechodu przez działki nr (...).

W dniu 8 marca 1996 r. L. P. (2) zbył nieruchomość – działkę nr (...) - na rzecz małżonków W. i M. R. (2).

W dniu 7 września 1998 r. P. W. sprzedał R. K. (1) nieruchomość obejmującą działki gruntu nr (...) położoną w M. gmina D.. W akcie notarialnym zapisano, że w dziale III księgi wieczystej wpisana jest nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr (...) polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działki nr (...). Prawo własności oraz prawo służebności wpisane zostały do księgi wieczystej.

Bezsporne, a nadto dowód:

- akt notarialny, k. 7 – 9,
- mapki k. 10 i 11,
- zeznania świadka R. K. (2), k. 152 – 155,
- zeznania świadka S. P. (1) k. 110 – 111,
- zeznania pozwanego R. Szwec – k. 166 – 168
- wyrok z dnia 1.08.2008 r. wraz z uzasadnieniem k. 51-58

W dacie nabycia nieruchomości przez R. S. (2) nie było możliwości przejazdu do ulicy (...) przez działki obciążone służebnością. P. W. składał na ich terenie gruz. Z czasem udostępnił jednak przejście przez swoją działkę, z czego R.

Szwec korzystał regularnie. Natomiast, aby dojechać na swoją działkę R. Szwec korzystał z drogi od ul. (...) biegnącej przez działkę nr (...) – należąca do H. i H. K. (1) oraz przez działkę (...) należąca pierwotnie do J. W. i P. W..

Dowód:

- zeznania pozwanego R. S. (2) – k. 166 – 168

- zeznania powoda M. R. (1) k. 164 – 166.

W dacie nabycia nieruchomości przez M. R. (1) nie istniała droga dojazdowa do jego nieruchomości od strony ul. (...). W tym czasie pozwany korzystał w celu dojazdu do nieruchomości z istniejącej drogi nieutwardzonej biegnącej przez działkę gruntu nr (...) wzdłuż działki nr (...) – należącej do H. i H. K. (1) aż do ul. (...) w S., czemu ten ostatni się nie sprzeciwiał.

Po nabyciu działek nr (...) pozwany wraz z właścicielami działek sąsiednich doprowadził do utwardzenia drogi dojazdowej do ul. (...) i sam zaczął z niej korzystać. Droga ta biegła również przez działkę nr (...) na której urządzona została utwardzona droga z wjazdami na posesja znajdujące się na działkach (...). Biegła ona północnym skrajem działki i sięgała ona aż do granicy z działką (...). Przy tej granicy urządzona była mała zatoczka do zawracania.

M. R. (2) wykorzystywał również pas gruntu biegnący wzdłuż nieruchomości nr 186/9 wzdłuż granicy z działkami (...) jako dojście do ul. (...), przydatne szczególnie przy spacerach.

Dowód:

- zeznania powoda M. R. (1) k. 164 – 166.

- zeznania pozwanego R. S. (2) – k. 166 – 168

- wyrok z dnia 1.08.2008 r. wraz z uzasadnieniem k. 51-58

- zeznania powoda R. K. (1) – k. 152 – 155,

Około roku 2000 R. K. (1) ogroził swoją działkę i posadził na końcu drogi utwardzonej zlokalizowanej na działce nr (...) w pasie gruntu sąsiadującym z działką nr (...) ogrodzenie uniemożliwiając faktyczne przemieszanie się pasem gruntu zlokalizowanym na działce (...), wzdłuż granicy z działkami (...) w stronę ulicy (...). W tym samym czasie R. K. (1) postawił od strony ul. (...) bramę wjazdową, która jednakże pozostawała otwarta, Było to uzgodnione z sąsiadami, którzy dzięki temu zachowali możliwość przechodzenia przez działkę.

Dowód:

- zeznania powoda R. K. (1) – k. 152 – 155,

- zeznania pozwanego M. R. (1) – k. 164 – 166,

- zeznania pozwanego R. S. (2) – k. 166 – 168.

W dniu 1 grudnia 2005 r. została zawarta ugoda pozasądowa pomiędzy K. i R. Szwec a R. K. (1). Zgodnie z ugodą R. K. (1) zobowiązał się do przywrócenia stanu umożliwiającego korzystanie uprawnionym ze służebności gruntowej zgodnie z treścią § 6 warunkowej umowy sprzedaży z dnia 27 kwietnia 1995 r. Ponadto R. K. (1) zobowiązał się do wydania kluczy do bramy przy ul. (...) i bramy przy ul. (...) oraz zobowiązał się do wydania kompletu kluczy niezwłocznie w przypadku konieczności ich zmiany.

Dowód:

- ugoda pozasądowa – k. 71,

- zeznania pozwanego R. S. (2) – k. 166 – 168.

W marcu 2007 r. H. i H. K. (2) zamknęli drogę od strony ul. (...) przez działkę nr (...) wnosząc jednocześnie do sądu powództwo przeciwko przejeżdżającym przez ich nieruchomość sąsiadom i domagając się ochrony swojej nieruchomości. W związku z tym pozwani zwrócili się do R. K. (1) o zgodę na zbudowanie drogi dojazdowej na działce nr (...). R. K. (1) nie wyrażał chęci zbudowania drogi na swojej działce, proponując pozwanym próbę wykupienia części nieruchomości z działki nr (...). W wyniku tego powstał spór pomiędzy R. K. (1) a M. R. (1).

Dowód:

- zeznania pozwanego K. R. (1) – k. 155 – 156,

- zeznania pozwanego M. R. (2) – k. 164 – 166,

- zeznania pozwanego R. S. (2) – k. 166 – 168,

- wyrok z dnia 1.08.2008 r. wraz z uzasadnieniem k. 51-58

Ostatecznie w roku 2007 R. K. (1) zamknął bramę, uniemożliwiając pozwanym przejeżdżanie przez działkę numer (...). W chwili, gdy powód zaczął zamykać bramę na klucz, został on udostępniony R. S. (1), który udostępnił klucz M. R. (1). W 2007 r. M. R. (2) dokonał demontażu istniejącej bramy wjazdowej oraz częściowego demontażu przęsła na ogrodzeniu zlokalizowanym w pasie gruntu znajdującym się wzdłuż działek nr (...). Dzięki temu na kilka miesięcy otwarty został przejazd przez nieruchomość powoda.

Po konflikcie z M. R. (1) brama została ponownie zamknięta. Następnie została dodatkowo zastawiona samochodem, a R. K. (1) zorał działkę nr (...). Od tamtej pory M. R. (2) przechodził przez 186/9 jedynie pieszo, gdyż powód zostawił półmetrową dziurę w płocie dla osób przechodzących w stronę ul. (...).

Pismem z dnia 20 marca 2007 r. M. i W. R. wezwali R. K. (1) do udostępnienia pasa drogi, na którym ustanowione zostało prawo przejazdu i przejścia.

Dowód:

- zdjęcia k. 59,

- pismo z dnia 20 marca 2007 r. – k. 60

- zeznania pozwanego M. R. (1) – k. 164 – 166,

- zeznania pozwanego R. S. (2) – k. 166 – 168,

- wyrok z dnia 1.08.2008 r. wraz z uzasadnieniem k. 51-58

- zeznania świadka S. P. (2) k. 110-111

W roku 2007 r. K. i J. R. (1) oraz P. K. zakupili działkę nr (...). W dacie sprzedaży w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości istniał wpis o istnieniu służebności przejazdu i przechodu przez działki nr (...). Dom działce wybudował deweloper, który dowoził materiały budowlane przez działkę (...) należącą do powoda, w okresie, kiedy zlikwidowano ogrodzenie od ulicy (...). P. K. w tym samym czasie stawiał swój samochód przy ulicy (...) i szedł pieszo na swoją posesję przez działkę (...).

Po ponownym zagrodzeniu działki (...) małżeństwo R. oraz P. K. nie korzystali z dojazdu od strony ul. (...). K. R. (2) od czasu do czasu przechodził przez teren działki nr (...) chodząc na spacer. Na działkę nr (...) właściciele dojeżdżali od strony ulicy (...) drogą biegnącą również przez działkę (...).

Dowód:

-zeznania pozwanego K. R. (1) – k. 155 – 156

- zeznania pozwanego P. K. k. 156-157

Wyrokiem z dnia 1 sierpnia 2008 r. w sprawie o sygn. akt II C 431/08 Sąd Rejonowy w Szczecinie w sprawie z powództwa M. R. (1) przeciwko R. K. (1) o ochronę służebności zakazał pozwanemu R. K. (1) naruszania uprawnień wynikających z treści służebności gruntowej obciążającej jego nieruchomości – działki nr (...) – a przysługującej powodowi M. R. (1) jako właścicielowi nieruchomości władnącej – działce nr (...) i nakazał przywrócenie stanu zgodnego z treścią służebności poprzez zdemontowanie stałych przeszkód wzniesionych na opisanym pasie gruntu niezbędnym do wykonywania służebności.

Dowód:

- wyrok z dnia 1 sierpnia 2008 r. – k. 51 – 58v

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie o sygn. akt II Ca 20/13 II Cz 244/14 zmienił zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 1 października 2002 r. w sprawie o sygn. akt I C 298/09 w pkt 2 tylko o tyle, że oddalono powództwo o nakazanie usunięcia nawiezionych na działkę powodów H. i H. K. (3) kamieni i tłucznia wobec pozwanego R. K. (1), oraz oddalił apelację w pozostałym zakresie.

Dowód:

- wyrok z dnia 6 lutego 2014 r. – k. 61 – 70

Pismem z dnia 26 lutego 2014 r. P. K. wezwał R. K. (1) do umożliwienia wykonywania służebności przejazdu i przechodu przez działki nr (...).

Dowód:

- pismo z dnia 26 lutego 2014 r. – k. 49 – 50.

W lutym 2015 r. usunięte zostały bramy na działce (...), a w miejscu przylegającym do granicy działek (...) usypany został gruz. W tym czasie M. R. (2), K. R. (2) i P. K. korzystali z możliwości przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) do ulicy (...). Po około 2 miesiącach powód wrócił do Polski i zamknął ponownie przejście przez działkę (...).

W kwietniu 2015 r. R. K. (1) wykopał dziurę na fragmencie działki (...) przy granicy z działką (...), aby uniemożliwić sąsiadom parkowanie samochodów w tym miejscu.

Dowód:

- zeznania powoda R. K. (1) k. 152 – 155.

- zeznania pozwanego M. R. (1) – k. 164 – 166,

- zeznania pozwanego K. R. (1) – k. 155 – 156

- zeznania pozwanego P. K. k. 156-157

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się bezzasadne.

Podstawę prawną powództwa stanowił art. 293 k.c., zgodnie z którym służebność gruntowa wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć, w związku z art. 189 kpc, który stanowi, że powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Niewątpliwie powód miałby interes prawny w ustaleniu, że doszło do wygaśnięcia służebności gruntowej obciążającej jego nieruchomości. Uwzględnienie powództwa zawierającego takie żądanie wymagałoby jednak wykazania ziszczenia się przesłanek o jakich mowa w art. 293§1 k.c. Ponieważ to powód zamierzał wywodzić skutki prawne z faktu niewykonywania służebności, powinien wykazać tę okoliczność na zasadzie art. 6 k.c. Wprawdzie nie można było wymagać od powoda, aby udowadniał fakty negatywne w postaci nieczynienia użytku ze służebności, ale ponieważ powód powoływał się zarazem na obiektywne przeszkody w przejeździe i przechodzeniu przez jego działkę, mógł i powinien wykazać ten stan rzeczy.

Podkreślenia wymagało, że strony nie toczyły sporu prawnego co prawa własności nieruchomości wskazanych w treści pozwu. Nie było również kwestionowane, że w momencie zbywania działek na rzecz pozwanych, grunty te miały zapewnione prawo służebności przejazdu i przechodu przez działki należące do powoda, a prawa te zapisano w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości obciążonej i nieruchomości władających. Powód przyznawał, iż nabywając swój grunt wiedział o obciążeniu go służebnością gruntową. Nie negował także tego, że na działce (...) od chwili, kiedy ją nabył, urządzona była droga dojazdowa biegnąca w stronę ulicy (...), pozwani zaś w sposób nieprzerwany z tej drogi korzystają.

Przedmiotem sporu była więc w istocie jedynie kwestia zakresu korzystania z należącej do powoda działki nr (...), w tym sposobu korzystania z niej przez pozwanych i okresu czasu, kiedy miało to miejsce. Analiza zgromadzonego materiału dowodowego prowadziła zarazem do wniosku, że powód niemal całkowicie zaniechał inicjatywy dowodowej w zakresie faktów stanowiących przedmiot sporu. Przy tym w ocenie sądu zgromadzone dowody, a nawet same tylko okoliczności bezsporne pozwalały ponad wszelką wątpliwość ustalić, że nie mogło dojść do wygaśnięcia służebności z mocy prawa.

Po pierwsze wskazać należało, że jednym dowodem zaproponowanym przez stronę powodową na poparcie treści pozwu były zeznania samego powoda. Z pewnością więc powód zaniechał swoich obowiązków procesowych i nie starał się w żaden sposób wykazać stanu faktycznego swojej nieruchomości, ani za pomocą dokumentów, ani zeznań świadków. Nadto sam powód zeznał, że na należącej do niego działce (...) urządzona jest droga dojazdowa do posesji pozwanych, która w większej części użytkowana jest do chwili obecnej. Przyznał, też że w 2007 r. i 2015 r. przez krótki czas była możliwość przejazdu przez działkę nr (...) i sąsiedzi z tej możliwości korzystali. Negował przy tym, aby w pozostałych okresach czasu działka nr (...) była wykorzystywana celem przejazdu lub przechodu do nieruchomości sąsiednich.

O ile brak możliwości przejeżdżania przez działkę w tym czasie był w istocie bezsporny i potwierdzali go pozwani, to twierdzenia powoda o braku możliwości przejścia dla pieszych były mało wiarygodne. Sam powód przyznał, że do 2000 r. jego nieruchomość nie miała kompletnego ogrodzenia. Każdy mógł więc swobodnie przechodzić przez jej teren. Trudno więc zakładać, aby sąsiedzi przez okres kilku lat nigdy nie skorzystali z możliwości dojścia do ulicy (...) przez działkę (...), nawet jeśli zazwyczaj korzystali z przejścia do ulicy (...). Dlatego sąd dał wiarę zeznaniom M. R. (1) i R. S. (2), z których wynikało, że korzystali oni z możliwości przechodzenia przez działkę powoda do 2005 r. kiedy powstał konflikt dotyczący korzystania z działki nr (...). Pośrednim potwierdzeniem tego faktu była treść ugody zwartej przez powoda z R. S. (2) regulująca kwestię korzystania z bramy na działkę (...).

Wobec powyższego należało uznać, że nie zaistniały prawne przesłanki do wygaśnięcia służebności. Służebność gruntowa objęta sporem obciąża bowiem niepodzielnie obie działki należące do powoda. Są one wpisane do jednej księgi wieczystej i stanowią jedną nieruchomość, a zatem obciąża je jednolicie to samo prawo służebności. Za niedopuszczalne należy zaś uznać, aby służebność wygasała jedynie w odniesieniu do części obciążonej nieruchomości. Upływ czasu nie może bowiem wpływać na treść służebności i sposób jej wykonywania. Takie zmiany mogą następować jedynie w wyniku korzystania z właściciela nieruchomości obciążonej z roszczeń wynikających z art. 291

k.c. Natomiast przepis art. 293§1 k.c. stanowi o wygaśnięciu całej służebności, wskutek zaniechania jej wykonywania w jakimkolwiek zakresie. Skoro więc bezsporne było, że na obszarze działki nr (...) pozwani w sposób nieprzerwany korzystają z prawa przejazdu i przechodu przez działkę powoda, to nie mogło dojść do wygaśnięcia służebności, zarówno w odniesieniu do tej działki, jak i działki (...) stanowiącej element tej samej nieruchomości.

Po drugie należało wziąć pod uwagę, że nawet jeśli właścicielowi nieruchomości władnącej przysługuje pewien zespół uprawnień do korzystania z nieruchomości obciążonej, to wszystkie te uprawnienia są elementami jednego prawa rzeczowego. Zatem wygaśnięcie prawa służebności może być skutkiem takiej tylko sytuacji, w której przestaje być ona wykonywana w sposób zupełny, to jest w zakresie wszystkich uprawnień. Zasadność dokonanej wykładni znajduje potwierdzenie w utrwalonych poglądach doktryny. Wskazuje się, że „Niewykonywanie służebności gruntowej ma miejsce jedynie wtedy, gdy uprawniony zaprzestaje wykonywania wszystkich uprawnień składających się na treść służebności gruntowej in concreto. Oznacza to, że jeśli uprawniony wykonuje służebność gruntową w jakimkolwiek zakresie, nie wygaśnie ona na podstawie art. 293 KC” [Kodeks cywilny. Komentarz, K. O., CH B., Rok: 2015, Wydanie: 13, komentarz do art. 293 k.c.]. Nadto zwraca się uwagę, iż „Stan niewykonywania powinien istnieć trwale, a zatem każdy akt mieszczący się w ramach realizacji uprawnień składających się na treść służebności przerywa bieg terminu. Dotyczy to wykonywania choćby jednego uprawnienia zarówno przez właściciela lub współwłaściciela nieruchomości władnącej, jak i przez osobę, na którą zostało przeniesione uprawnienie do wykonywania prawa. Nie ma przy tym znaczenia, czy w trakcie biegu terminu dojdzie do zmiany właściciela nieruchomości władnącej.” [tak Z. w K. P. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. T. 1, Wyd. 8, W. 2015, Wyd.. CH B., komentarz do art. 293 k.c.].

Skoro więc pozwani korzystali z możliwości przejazdu przez działkę nr (...) i choćby okazyjnie przechodzili przez działkę nr (...), nie mogło dojść do wygaśnięcia służebności, bez względu na to, czy korzystali z prawa do przejazdu przez działkę nr (...). Wykonywanie choćby niektórych uprawnień wynikających z prawa służebności niweczy możliwość jej wygaśnięcia w jakimkolwiek zakresie.

Przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia zaprezentowaną ocenę materiału dowodowego i wykładnię art. 293§1 k.c. sąd uznała powództwo za bezzasadne. Jedynie na marginesie należało więc zauważyć, że sąd podzielał również zapatrywania prawne strony pozwanej co do tego, że w przypadku pozwanych K. R. (1), J. R. (1) i P. K., nawet gdyby doszło do wygaśnięcia służebności ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) przed datą nabycia tej nieruchomości przez pozwanych (czyli przed 2007 r.), to i tak pozwani nabyliby skutecznie prawa wynikające ze służebności wraz z nabyciem prawa własności działki. Służebność była bowiem cały czas wpisana do księgi wieczystej. Zgodnie zaś z 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013.707 j.t.) w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Zatem pozwani nabyli prawo służebności jako wpisane w księdze wieczystej, nawet gdyby w rzeczywistości nie istniało już ono w tej dacie. Ustalenie, iż do nabycia służebności nie doszło wymagałoby w tych okolicznościach wykazania negatywnych przesłanek wyłączających rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 6 ust. 1 ustawy), czego jednak strona powodowa nie zrobiła.

Wobec powyższego sąd ocenił powództwo jako bezzasadne wobec wszystkich pozwanych, co skutkowało jego oddaleniem w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punktach II do V. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Przepisy te stanowią, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, przy czym do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się jego wynagrodzenie i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Zauważyć należało, iż w rozpoznawanej sprawie pozwani okazali się stroną wygrywającą sprawę w całości. Na poniesione przez nich koszty składała się kwota 600 zł tytułem wynagrodzenia radcy prawnego (w wysokości określonej na podstawie § 6 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 – Dz. U. z 2002

r. Nr 163 poz. 1349 ze zm.) oraz kwota 17 zł uiszczona tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (za wyjątkiem K. R. (1) i J. R. (1), co do których nie zostało przedstawione potwierdzenie uiszczenia opłaty). Wobec tego sąd zgodnie z wnioskiem pozwanych zasądził na ich rzecz sumę powyższych wartości, dokonując odrębnego rozliczenia w zakresie każdej nieruchomości objętej powództwem, jako że żądanie pozwu stanowiło w istocie kumulację roszczeń, a współuczestnictwo pozwanych (właścicieli poszczególnych nieruchomości) miało charakter formalny oparty na jednakowej podstawie faktycznej i prawnej.

SSR Bartłomiej Romanowski