

Sygn. akt: III C 1208/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w III Wydziale Cywilnym w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Szymon Stępień

Protokolant: Patrycja Frątczak

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2015 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko K. P.

o zniesienie służebności

I. znosi nieodpłatnie służebność gruntową przysługującą każdorazowemu właścicielowi nieruchomości położonej M., gm. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą (...) (poprzednio Kw (...)) na działce nr (...), objętej księgą wieczystą (...), polegającą na prawie korzystania z części budynku gospodarczego oznaczonego na mapie jako „G2” to znaczy z pomieszczenia byłej kotłowni o powierzchni 41,20m<sup>((2))</sup> i urządzeń tam się znajdujących, położonej w zagłębionej w gruncie części budynku, w którym to pomieszczeniu znajduje się hydrofornia, łazienka i media kanalizacyjne przeznaczone do obsługi budynku mieszkalnego znajdującego się na sąsiedniej działce nr (...), wyrysowanego na planie stanowiącym załącznik do umowy z dnia 12 grudnia 1997 roku, zawartej w formie aktu notarialnego ((...)) poza prawem korzystania z łazienki znajdującej się w pomieszczeniu byłej kotłowni;

II. zasądza od pozwanej K. P. na rzecz powódki A. W. kwotę 287 zł (dwieście osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 1208/14

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 5 listopada 2015 roku

wydanego w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 14 sierpnia 2014 roku powódka A. W. zażądała zniesienia służebności polegające na prawie korzystania z części budynku gospodarczego oznaczonego na mapie jako "g2", to znaczy z pomieszczenia byłym kotłowni i urządzeń tam się znajdujących, położonej w zagłębionej w gruncie części budynku, w którym to pomieszczeniu znajduje się hydrofornia, łazienka i media kanalizacyjne przeznaczone do obsługi również budynku mieszkalnego należącego do pozwanej K. P. wyrysowanego na planie stanowiącym załącznik do umowy w części, tj. poza prawem korzystania z łazienki znajdującej się w pomieszczeniu byłej kotłowni. Wniosła również o rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że ustanowiona w 1997 roku służebność gruntowa utraciła dla pozwanej wszelkie znaczenie wobec wybudowania przez pozwaną oddzielnej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że pomimo wybudowania nowej infrastruktury w dalszym ciągu zamierza korzystać ze służebności. W takim stanie rzeczy - w jej ocenie - służebność nie utraciła dla niej znaczenia.

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe twierdzenia.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Dnia 12 grudnia 1997 roku T. K. i powódka A. W. zawarli umowę, w ramach której T. K. darował powódce nieruchomości położoną w M., stanowiącą działkę gruntu nr (...) o powierzchni 1.103m<sup>2</sup>, zabudowaną dwoma budynkami gospodarczymi oraz udział wynoszący 2/200 części w niezabudowanej działce nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...). Tą samą umową powódka ustanowiła na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) nieodpłatną służebność, polegającą na prawie korzystania z części budynku gospodarczego oznaczonego na mapie jako "g2", to znaczy z pomieszczenia byłej kotłowni o powierzchni 41,20 m<sup>2</sup> i urządzeń tam się znajdujących, położonej w zagłębionej w gruncie części budynku, w którym to pomieszczeniu znajduje się hydrofornia, łazienka i media kanalizacyjne przeznaczone do obsługi również budynku mieszkalnego znajdującego się na sąsiedniej działce nr (...), wyrysowanego na planie stanowiącym załącznik do tej umowy. Nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) nabyła później pozwana.

**Okoliczność bezsporna, a nadto:**

- umowa, k. 9-14;
- wydruk z księgi wieczystej, k. 15-19;

W 2002 roku został opracowany projekt budowlany przyłącza wodno-kanalizacyjnego m.in. na terenie działek nr (...). W ramach tego projektu po wykonaniu przyłącza wody, istniejące indywidualne ujęcie wody należy trwale odłączyć od projektowanego. Decyzją a dnia 25 kwietnia 2002 roku zostały ustalone warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie przyłącza kanalizacji sanitarnej, wodociągowego i gazowego na działce nr (...) w M. do budynku mieszkalnego na działce nr (...).

**Dowód:**

- wyciąg z projektu budowlanego, k. 20;
- decyzja, k. 49-51;
- zeznania świadka T. K., k. 75-76;
- zeznania powódki, k. 77-78;
- zeznania pozwanej, k. 78-79;

Inwestycja ta została zrealizowana i obie nieruchomości obecnie mają zapewniony niezależny od siebie dostęp do gminnych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych.

**Okoliczność bezsporna, a nadto:**

- zeznania świadka J. W., k. 53-54;
- zeznania świadka R. W., k. 54-55;
- zeznania świadka B. W., k. 55-56;

- zeznania świadka T. K., k. 75-76;
- zeznania powódki, k. 77-78;
- zeznania pozwanej, k. 78-79;

W wyniku migracji księgi wieczystej w związku z utworzeniem XI Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w P. dotychczasowa księga wieczysta nieruchomości władnącej otrzymała nr (...).

***Okoliczność bezsporna, a nadto:***

- pismo z dnia 5.08.2015 r., k. 85;

W 2012 lub 2013 roku doszło do uszkodzenia kabla zasilającego pompę znajdującą się w hydrofornii. Od tego czasu pozwana nie korzysta z tego urządzenia. Pismem z dnia 22 maja 2014 roku powódka odmówiła naprawy urządzeń i instalacji znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości.

***Dowód:***

- pismo z dnia 22.05.2014 r., k. 21-22;
- zeznania świadka T. K., k. 75-76;
- zeznania pozwanej, k. 78-79;

Dnia 29 czerwca 2015 roku W. S. stwierdził uszkodzenie kabla zasilającego pompę. Po podłączeniu drugiego kabla pompa została uruchomiona.

***Dowód:***

- oświadczenie W. S., k. 74;

***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo okazało się uzasadnione w całości.

Zgodnie z treścią art. 295 k.c. jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia.

W takiej sytuacji powódka winna była wykazać, że została ustanowiona na jej nieruchomości służebność gruntowa, jak i to, że służebność ta utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Ma to miejsce wtedy, gdy służebność przestała przynosić jakąkolwiek korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej, a więc gdy przesłanki ustanowienia służebności przestały istnieć (por. A. Kidyba (red). Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe. Lex 2012).

Bezsporne było to, że na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), będącej obecnie własnością pozwanej, ustanowiono nieodpłatną służebność, polegającą na prawie korzystania z części budynku gospodarczego oznaczonego na mapie jako "g2", to znaczy z pomieszczenia byłej kotłowni o powierzchni 41,20 m<sup>2</sup> i urządzeń tam się znajdujących, położonej w zagłębionej w gruncie części budynku, w którym to pomieszczeniu znajduje się hydrofornia, łazienka i media kanalizacyjne przeznaczone do obsługi również budynku mieszkalnego znajdującego się na sąsiedniej działce nr (...), wyrysowanego na planie stanowiącym załącznik do tej umowy. Poza sporem było także to, że przyczyną ustanowienia takiej służebności był brak odpowiednich urządzeń infrastruktury wodno-kanalizacyjnej na terenie nieruchomości władnącej. Sytuacja ta zmieniła się na skutek wybudowania na terenie obu nieruchomości. Bezsporne było to, że w wyniku prac modernizacyjnych obie

nieruchomości uzyskały dostęp zarówno do sieci wodociągowej, jak i kanalizacyjnej, organizowanych przez Gminę D.. Okoliczność ta wynika także z zeznań wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków oraz zeznań stron. W związku z uzyskaniem przez nieruchomość władnącą dostępu do infrastruktury z pominięciem nieruchomości obciążonej, służebność ustanowiona umową z dnia 12 grudnia 1997 roku utraciła dla niej wszelkie znaczenie. Na marginesie należy zauważyć, że bezsporne było to, że pozwana faktycznie od w 2012 lub 2013 roku doszło do unieruchomienia pompy głębinowej, przy czym bez znaczenia jest przyczyna unieruchomienia. Pomimo unieruchomienia pompy pozwana ma zapewniony dostęp do wody oraz kanalizacji. Dodatkowo wskazuje to na zbyteczność utrzymywania służebności.

W toku procesu pozwana podniosła, że przed unieruchomieniem pompy głębinowej, korzystała z urządzeń zapewniających jej dostęp do studni głębinowej i wodę tę używała do prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej argumentując to niższymi kosztami. W ocenie sądu przedstawiona okoliczność nie została udowodniona, a ponadto nie miała znaczenia dla oceny znaczenia służebności dla nieruchomości władnącej. Jedynie z zeznań świadka T. K. wynikało, że woda ze studni głębinowej była używana do celów gospodarczych, takich jak podlewanie roślin, mycie warzyw i sprzętu rolniczego, mycia samochodu, podwórka. Okoliczności te potwierdziła pozwana w swoich zeznaniach. Nie przedstawiła żadnego dowodu na okoliczność prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w przedstawionym zakresie, zaś powódka im przeczyła. W ocenie sądu same zeznania były niewystarczające do przyjęcia takich ustaleń. Nawet gdyby tak było, pozwana nie wykazała, by do tych celów nie mogła używać wody dostarczanej w ramach gminnego zaopatrzenia. Bez znaczenia jest także wysokość kosztów takiej wody. Okolicznością powszechnie znaną jest stosowanie dwóch stawek dostawy wody w zależności od tego, czy użytkowana jest ona na potrzeby mieszkalne czy też użytkowe, przy czym stawki dostawy wody na cele użytkowe są niższe. Nawet gdyby przyjąć, że okoliczności powyższe pozwana wykazała, nie miałyby one znaczenia dla rozstrzygnięcia. Zwrócić należy uwagę na to, że służebność gruntowa zawsze powoduje daleko idące ograniczenia w zakresie władania rzeczą i uprawnień przez właściciela nieruchomości obciążonej (art. 285 § 1 k.c.). Właściciel takiej nieruchomości nie może korzystać ze swojej nieruchomości w sposób naruszający uprawnienia właściciela nieruchomości władnącej z tytułu służebności gruntowej. Służebność nie ma zatem stanowić zwiększenia wyгоды właściciela nieruchomości władnącej kosztem uprawnień właściciela nieruchomości obciążonej. Szczególnego znaczenia nabiera to zwłaszcza w sytuacji ustanowienia służebności nieodpłatnej. Powoduje ingerencję w uprawnienia właściciela nawet bez jakiegokolwiek rekompensaty. Utrata prawa korzystania z nieruchomości obciążonej na zasadzie służebności określonej w umowie z dnia 12 grudnia 1997 roku nie wpływa na użyteczność nieruchomości będącej własnością pozwanej wobec zapewnienia dostępu do gminnych sieci: wodociągowej i kanalizacyjnej. W takim stanie rzeczy służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie w zakresie nieobejmującym korzystania z łazienki.

W procesie pozwana podniosła również zarzut niedopuszczalności częściowego zniesienia służebności, tj. bez pomieszczenia, w którym została urządzona łazienka. W ocenie sądu zarzut taki jest bezzasadny. Art. 295 k.c. dopuszcza zniesienie służebności bez ograniczeń w tym zakresie. Zgodnie z argumentacją a maiori ad minus dopuszczalność zniesienia służebności w całości nie ogranicza dopuszczalności zniesienia jej w mniejszym zakresie.

W toku wykonywania służebności doszło do utworzenia Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P.. W wyniku migracji dotychczasowa księga wieczysta nr (...) uzyskała numer (...). Okoliczność ta wynika z informacji XI Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P..

Mając na uwadze powyższe okoliczności sąd zniósł nieodpłatnie służebność gruntową ustanowioną umową z dnia 12 grudnia 1997 roku w części, tj. bez prawa korzystania z pomieszczenia, w którym została urządzona łazienka. W takim stanie rzeczy orzeczono jak w pkt I sentencji.

O kosztach procesu orzeczono odpowiednio do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Skoro powództwo zostało uwzględnione, przyjąć należało, że powodowie wygrali proces w całości. W takiej sytuacji byli oni uprawnieni do żądania zwrotu kosztów procesu, na które składały się: opłata sądowa w wysokości 30 złotych, zastępstwo procesowe w wysokości 240 złotych (zgodnie z § 7 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez

radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych. W takim stanie rzeczy sąd orzekł jak w pkt II sentencji.