

Sygnatura akt I C 1052/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 13 października 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Julia Ratajska

Protokolant: W. CHmiel

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2016 r. S.

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

- o zniesienie służebności gruntowej bez wynagrodzenia

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki J. K. na rzecz pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 1217 zł (tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;

III. nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa.

SSR Julia Ratajska

Sygn. akt I C 1052/15

UZASADNIENIE

Powódka J. K. wniosła o zniesienie służebności gruntowej przechodu i przejazdu ustanowionej dla nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczysta Kw nr (...), stanowiącej własność pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., ustanowionej na nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczysta Kw nr (...), stanowiącej własność powódki – bez wynagrodzenia, nadto zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że wskutek nabycia przez pozwanego działki drogowej o nr ewidencyjnym 209/6 przy ul. (...) w M. ustanowiona na jej działce służebność gruntowa utraciła dla pozwanego wszelkie znaczenie, a ponadto służebność ta nigdy nie była wykonywana. Pismem z dnia 27.05.2015 roku powódka podała, iż podstawą prawną roszczenia jest art. 295 kc.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu wg norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, że powódka nie wykazała przesłanek z art. 295 kc, w tym przede wszystkim faktu, że służebność drogowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Pozwany podkreślił, że ustanowiona służebność nie utraciła dla działki nr (...) znaczenia, bowiem działka ta nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Szerokość działki drogowej to zaledwie 4 metry, a pozwany od samego początku zamierzał wykorzystywać służebność.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka J. K. jest właścicielem nieruchomości gruntowej o nr ewidencyjnym 209/11, położonej w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczysta Kw nr (...). Na tej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny oraz garaż. Nieruchomość obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności drogowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr (...) ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...). Powódka nabyła tę nieruchomość na podstawie umowy z dnia 11.09.2012 roku.

Niesporne, a nadto dowód:

- wyciąg z księgi wieczystej k. 7-8 .

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jest właścicielem nieruchomości gruntowej o nr ewidencyjnym 209/13, położonej w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczysta Kw nr (...). Pozwany nabył tę nieruchomość na podstawie umowy z dnia 08.11.2006 roku.

Niesporne, a nadto dowód:

- wyciąg z księgi wieczystej k. 9;

- kopia mapy ewidencyjnej k. 10 .

W wyniku umowy z dnia 08.11.2006 roku pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nabyła udział 1/2 we własności nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym (...), położonej w M., dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczysta Kw nr (...).

Niesporne, a nadto dowód:

- wyciąg z księgi wieczystej k. 6.

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. prowadzi działalność gospodarczą w przedmiocie m.in. budownictwa. Działka o nr (...).10 uległa podziałowi na dwie działki – 209/12 i 209/13. Na nowoutworzonych działkach pozwany wybudował zespół sześciu domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z wbudowanymi garażami jednostanowiskowymi, opierając się o decyzję Wójta Gminy D. nr 30/07 z dnia 08.08.2007 roku o warunkach zabudowy.

We wspomnianej decyzji wskazano m.in. następujące warunki zabudowy w zakresie komunikacji (pkt 2.4.8-2.4.10): obsługa komunikacyjna terenu będzie odbywać się z ul. (...) (dz.nr 330) przez działkę nr (...) (pkt 2.4.8), na własnym terenie należy zaprojektować ciągi komunikacji wewnętrznej z miejscami postojowymi – min. 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny (w tym garażowe) (pkt 2.4.9), ustalam minimalną szerokość wewnętrznej drogi dojazdowej – 6,0 m (pkt 2.4.10). W uzasadnieniu tej decyzji podano, że organ gminy nie uznać argumentu dotyczącego wzmożonego ruchu samochodowego przez działkę nr (...), która jest obciążona służebnością drogową przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela działek nr (...) – ponieważ obsługa komunikacyjna tereny będzie odbywać się z ulicy (...) przez działkę drogową nr (...) która stanowi współwłasność inwestora.

Niesporne, a nadto dowód:

- odpis KRS k. 36-37 ;

- decyzja nr (...) k. 54-58 .

Pozwany do chwili obecnej nie korzystał faktycznie ze służebności drogowej przechodu i przejazdu ustanowionej na nieruchomości powódki. Na granicy działki drogowej o nr 209/6 i działki stanowiącej własność powódki o nr 209/11 posadowiony jest płot. Pozwany poinformował powódkę, że chciałby korzystać ze służebności wzdłuż działki drogowej o szerokości 2 metrów i zaproponował przesunięcie istniejącego na granicy płotu o dwa metry w głąb działki powódki. Powódka nie wyraziła zgody na takie rozwiązanie.

Dowód:

- zeznania stron k. 62-63.

Szerokość działki nr (...) (działki drogowej) wynosi 4 metry. W ocenie biegłego z zakresu geodezji służebność gruntowa ustanowiona na nieruchomości składającej się z działki nr (...) utraciła wszelkie znaczenie dla nieruchomości stanowiących działki o nr (...).

Dowód:

- opinia sądowa z zakresu geodezji k. 91-178;

- ustne wyjaśnienia biegłego do opinii k. 201-203 .

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie ze stanowiskiem powódki, sprawę rozpatrzono w oparciu o art. 295 Kodeksu cywilnego (kc), zgodnie z którym „ Jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia.”.

Czyniąc powyższe ustalenia faktyczne i rozważania Sąd uwzględnił dowody z dokumentów, bowiem były kompletne i rzeczowe, a wespół z zeznaniami stron tworzyły dokładny stan faktyczny. Wiarygodność złożonych dokumentów nie była kwestionowana przez strony. Sąd częściowo uwzględnił również opinię z zakresu geodezji, o czym poniżej.

Stan faktyczny w sprawie był w zasadniczej mierze niesporny. Istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy wobec zakupu przez pozwanego działki nr (...) służebność gruntowa ustanowiona na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) utraciła wszelkie znaczenie dla działek o nr (...).

Wskazać w tym miejscu należy, iż w myśl ogólnej zasady wyrażonej w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zgodnie z procedurą cywilną nie do Sądu należy zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności spornych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawiania dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.) a ciężar udowodnienia faktów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa na tej stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne.

Skoro zatem powódka twierdziła, iż ustanowiona służebność utraciła wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej do niej należało wykazanie tej okoliczności. W myśl art. 285 § 1 k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej 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 (służebność gruntowa), przy czym zgodnie z § 2 cyt. przepisu służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Konkludując, istnienie służebności powinno być podyktowane jej znaczeniem gospodarczym dla nieruchomości władnącej, a w sytuacji odpadnięcia przyczyny ustanowienia obciążenia właściciel nieruchomości służebnej może zwolnić ją od takiego ciężaru poprzez wystąpienie z żądaniem zniesienia służebności. Zdaniem Sądu orzekającego w tej sprawie, sformułowanie "utraciła (...) wszelkie znaczenie" należy interpretować nie jako obejmujące sytuacje, w których służebność w ogóle nie jest wykonywana (samo niewykonywanie nie jest podstawą zniesienia), ale w których nie istnieje choćby szansa na zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej. W sytuacji bowiem jej wykonywania, choćby sporadycznego z istnieniem obiektywnej potrzeby związanej z władaniem nieruchomości władnącą bez względu na szczególne cele związane z nadaniem jej określonego przeznaczenia przez aktualnego właściciela, nie będzie możliwe wystąpienie przez właściciela nieruchomości służebnej z żądaniem wskazanym w art. 295 k.c. (K. Zaradkiewicz, (w:) k. Pietrzykowski, Komentarz 2011, t. I, komentarz do art. 295). Okoliczność utraty wszelkiego znaczenia służebności gruntowej dla nieruchomości władnącej powinna zostać wykazana przez właściciela nieruchomości obciążonej. Ocena jednak, czy przesłanka "utruty wszelkiego znaczenia służebności gruntowej" rzeczywiście występuje, powinna być dokonywana z perspektywy każdego właściciela nieruchomości władnącej. Przy ocenie utraty wszelkiego znaczenia służebności gruntowej dla nieruchomości władnącej powinno się uwzględniać w szczególności treść służebności, cel, w którym została ona ustanowiona oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości władnącej (B. Lackoroński, (w:) k. Osajda, Komentarz 2012, komentarz do art. 295 k.c., Legalis). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 listopada 1999 r. (III CKN 467/98, OSNCP 2000, Nr 5, poz. 102) dokonując wykładni art. 295 k.c., między innymi wskazał, że "przesłanką zniesienia służebności gruntowej na podstawie art. 295 k.c. jest utrata wszelkiego znaczenia służebności dla nieruchomości władnącej. Przy ocenie, czy przesłanka ta zachodzi, zbędne jest rozważanie motywów orzeczenia ustanawiającego służebność drogi koniecznej. Znaczenie służebności drogi koniecznej określa bowiem treść art. 145 § 1 k.c. Stosownie do tego przepisu, droga konieczna zapewniać ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarczych. Oznacza to, że droga konieczna traci wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej, jeżeli nie jest przydatna dla jej dostępu do drogi publicznej ani do budynków gospodarskich".

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wykazano by służebność utraciła wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej. Jak wynika z opinii biegłego geodety, działka drogowa ma szerokość 4 metrów a długość około 30 metrów. Bez wątpliwości istniejąca służebność zwiększa użyteczność nieruchomości władnącej przy założeniu, że część komunikacji będzie odbywać się przez służebność drogową ustanowioną na nieruchomości powódki, bowiem przykładowo pozwany może na nieruchomości powódki ustanowić ciąg pieszy, a na działce drogowej – ciąg komunikacyjny przeznaczony dla pojazdów mechanicznych, co powinno zwiększyć bezpieczeństwo. Owszem, powódka nie ma obowiązku przesunięcia płotu znajdującego się na granicy działki nr (...) i działki nr (...), zaś pozwany nie ma prawnej możliwości zmuszenia powódki do przesunięcia tego płotu na całej granicy. Nie zmienia to jednak faktu, że pozwany ma prawo przewidzieć ciąg komunikacyjny na działce powódki, umożliwiając bezpieczną komunikację z działkami nr (...). Sąd w tej mierze nie wziął pod uwagę poglądu biegłego wyrażonego na stronie 21 opinii, że obowiązujące przepisy prawa o ruchu drogowym umożliwiają takie wykonanie ciągu pieszo-jezdni przez działkę nr (...), że zbędnym byłoby korzystanie ze spornej służebności. Biegły słusznie bowiem zaznaczył, że nie posiada w tym zakresie wiedzy specjalistycznej. Wyrażone zatem przez biegłego w tej mierze oceny nie mogły być wzięte przez Sąd przy rozstrzyganiu sprawy. Opinia geodezyjna miała znaczenie dla sprawy w zakresie wzajemnego usytuowania spornych działek oraz szerokości działki nr (...), bowiem powódka twierdziła, że jej szerokość jest wystarczająca dla zapewnienia swobodnej komunikacji działek nr (...) z drogą publiczną, z kolei pozwany zaprzeczał temu, jak i podnosił, że nie zna szerokości tej działki.

Sąd dokonując oceny w tym zakresie wziął pod uwagę przepisy par. 14 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którym: „Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednio do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m. Dopuszcza się zastosowanie dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój

pojazdów.”. Dalej Sąd uwzględnił treść decyzji Wójta Gminy D. nr 30/07 z dnia 08.08.2007 roku o warunkach zabudowy w zakresie komunikacji (pkt 2.4.8-2.4.10): obsługa komunikacyjna terenu będzie odbywać się z ul. (...) (dz.nr 330) przez działkę nr (...) (pkt 2.4.8), na własnym terenie należy zaprojektować ciągi komunikacji wewnętrznej z miejscami postojowymi – min. 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny (w tym garażowe) (pkt 2.4.9), ustalam minimalną szerokość wewnętrznej drogi dojazdowej – 6,0 m (pkt 2.4.10). W uzasadnienie tej decyzji podano, że organ gminy nie uznać argumentu dotyczącego wzmożonego ruchu samochodowego przez działkę nr (...), która jest obciążona służebnością drogową przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela działek nr (...) – ponieważ obsługa komunikacyjna tereny będzie odbywać się z ulicy (...) przez działkę drogową nr (...) która stanowi współwłasność inwestora. Nie można jednak pominąć faktu, że działka nr (...) jest przedmiotem współwłasności w udziałach po 1/2. Sposób zagospodarowania tej działki może zatem być powodem sporów pomiędzy aktualnymi współwłaścicielami. Powódka nie przedstawiła dowodu wskazującego, jak pozwani zagospodarowaniu teren działek nr (...) oraz w którym miejscu została przewidziana droga wewnętrzna i jej połączenie z działką nr (...). Powódka nie przedstawiła dowodu wskazującego, że współwłaściciel działki nr (...) godzi się na przeznaczenie tej działki ściśle na cele drogowe łącznie z posadowieniem tam drogi a nie np. wyłącznie chodnika przeznaczonego dla ruchu pieszego.

Dalej wymaga podkreślenia, że fakt, iż pozwany nie korzystał i nie korzysta ze służebności (co było niesporne), bowiem uniemożliwia mu to ogrodzenie posadowione na działce powódki, nie stanowi samoistnie o utracie wszelkiego znaczenia przez ustanowioną służebność dla nieruchomości władnącej. Pozwany dla zwiększenia bezpieczeństwa ma prawo korzystać z ustanowionej służebności na działce powódki, a powódka ma obowiązek umożliwić przejazd i przejście przez swoją nieruchomość np. poprzez zamontowanie w istniejącym płocie dwóch zamykanych bram. Okoliczność nie korzystania przez pozwanego ze służebności może mieć z kolei znaczenie z uwagi na treść art. 293 par. 1 kc, tym bardziej, że od daty nabycia przez pozwanego działek (...) mija właśnie dziesięć lat, co powinno umożliwić powódce wystąpienie z powództwem o ustalenie. Fakt ten jednak nie mógł stanowić o ziszczeniu się przesłanki utraty wszelkiego znaczenia służebności dla nieruchomości władnącej.

Z tych przyczyn powództwo oddalono uznając, iż powódka nie wykazała wbrew regule art. 6 kc, iż ustanowiono służebność utraciła dla nieruchomości władnących wszelkie znaczenie.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt II wyroku na podstawie art. 98 §1 i 3 w zw. z art. 99 i 108 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W rozpoznawanej sprawie powódka przegrała proces w całości, stąd Sąd obciążył ją obowiązkiem zwrotu poniesionych przez pozwanego kosztów procesu, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1200 zł ustalone w oparciu o § 6 pkt 4 w zw. z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. (Dz.U.2013.490 t.j.) oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Niepokrytymi z zaliczki uiszczonej przez powódkę kosztami sądowymi obciążono Skarb Państwa, na zasadzie słuszności.

SSR Julia Ratajska

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować.
2. Odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć powódce.
3. Odnotować w Wab – postanowienie z dnia 12.09.2016 roku prawomocne od dnia 07.10.2016 roku – skierować do wykonania wypłacając częściowo z zaliczki k. 65, a pozostałą kwotę – z sum budżetowych.
4. Przeszyć akta zakładając tom II od protokołu rozprawy z dnia 29.09.2016 roku.

5. Akta z pismem lub za 30 dni od wykonania.

Dnia 02.11.2016 roku, SSR Julia Ratajska