

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 października w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. przeciwko T. (Polska) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej Sąd Rejonowy w Zgierzu:

1. uzgodnił treść księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...) poprzez wykreślenie z działu III wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego działek numer (...) objętych księgą wieczystą numer (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) polegającej na prawie przechodu i przejazdu (w tym dla samochodów ciężarowych o ładowności do 50 ton) przez część działki numer (...) oznaczoną na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego Rep. A (...) kolorem zielonym;
2. zasądził od T. (Polska) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. kwotę 235 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Rozstrzygnięcie swoje oparł na ustaleniach, że Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) położonych w O. przy ul. (...) oraz dla prawa własności budynków i urządzeń stanowiących odrębną nieruchomość. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym (...) sp. z o.o. w O.. W dziale III tej księgi wieczystej wpisana jest służebność gruntowa na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego działek nr (...) objętych księgą wieczystą (...), polegająca na prawie przejazdu i przechodu (w tym dla samochodów ciężarowych o ładowności do 50 ton) przez część działki nr (...) oznaczoną na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego Rep. A (...) kolorem zielonym.

Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) położonych w O. przy ul. (...) oraz dla prawa własności budynków i urządzeń stanowiących odrębną nieruchomość. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym T. (Polska) sp. z o.o. w K.. W dziale III tej księgi wieczystej wpisana jest służebność gruntowa na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego działek nr (...) objętych księgą wieczystą (...), polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez część działki nr (...) oznaczoną na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego Rep. A (...) kolorem czerwonym.

Od 1992 roku (...) sp. z o.o. w O. była użytkownikiem wieczystym działki nr (...) położonej w O. przy ul. (...) oraz właścicielem posadowionych na niej budynków i urządzeń. Z czasem działka nr (...) była dzielona na mniejsze, aż powstały działki (...).

W dniu 5 września 2002 roku (...) sp. z o.o. w O. sprzedała A. sp. z o.o. w W. prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) wraz z prawem własności znajdujących się na tej działce budynków objęte księgą wieczystą nr (...) oraz prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) wraz z prawem własności znajdujących się na tej działce budynków objęte księgą wieczystą (...). Jednocześnie (...) sp. z o.o. w O. ustanowiła na prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...) na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego działek gruntu nr (...) służebność przechodu i przejazdu, w tym dla samochodów ciężarowych o ładowności do 50 ton, przez część tej działki oznaczoną w załączniku do niniejszego aktu kolorem zielonym. Ponadto, (...) sp. z o.o. w W. ustanowiła na nabytym tą umową prawie użytkowania wieczystego

działki gruntu nr (...) na rzecz każdego z użytkowników wieczystego działek gruntu nr (...) służebność przechodu i przejazdu, przez część tej działki oznaczoną na załączniku do niniejszego aktu kolorem czerwonym.

Powodową spółkę u notariusza reprezentowali wówczas członkowie zarządu T. R. i J. D.. Przedstawiciele nabywcy zwrócili się z prośbą

do reprezentantów zbywcy o udostępnienie na krótki czas (0,5-1 roku) terenu sąsiadującego z terenem, na którym miał zostać wybudowany pawilon handlowy, aby na potrzeby odbioru tego budynku mieć teren na cele ppoż. Następnie uprawniony miał zrezygnować z tej służebności. Była to dzentelmeńska umowa.

Zgodnie z wnioskiem zawartym w powyższym akcie notarialnym z księgi wieczystej nr (...) odłączono działkę nr (...) i przyłączono do księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla działki nr (...) i do działu II księgi wieczystej nr (...) wpisano (...) sp. z o.o.

w W.. Ponadto, w dziale III księgi wieczystej nr (...) wpisano przedmiotową służebność przejazdu i przechodu na rzecz każdego z użytkowników wieczystego działki gruntu nr (...), a w dziale III księgi wieczystej nr (...) służebność przejazdu i przechodu na rzecz każdego z użytkowników wieczystego działek gruntu nr (...).

17 grudnia 2004 roku (...) sp. z o.o. w W. zbyła na rzecz (...) sp. z o.o. w W. prawo użytkowania wieczystego gruntów i prawo własności budynku (pawilonu handlowego o powierzchni zabudowy 1.082 m²) objętych księgą wieczystą nr (...) wraz z wpisaną do tej księgi służebnością przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) objętą księgą wieczystą (...).

Gdy spółka (...) przystąpiła do budowy na działce nr (...) sklepu, spółka (...) za jej zgodą postawiła ogrodzenie z siatki w granicy pomiędzy działką nr (...)

za budynkiem sklepu a działką nr (...). Odrodzenie ciągnie się na działkę nr (...) dzieląc ją na dwie części. Na terenie działki nr (...) powódka zainstalowała nadto w tym odrodzeniu, w linii siatki bramę prowadzącą z przedniej części działki nr (...) na jej tylną część.

Następnie stosownie do umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa z dnia 8 grudnia 2006 roku powyższe prawa przysługujące (...) sp. z o.o. w W. zostały przeniesione na T. (Polska) sp. z o.o. w K..

Pracownicy sklepu (...) nie dysponują kluczami do powyższej bramy. Pozostaje ona otwarta w godzinach pracy firmy (...).

Wjazd na teren supermarketu (...) w O. od strony ul. (...) prowadzi na wprost do miejsca rozładunku dostaw, które mieści się po lewej stronie sklepu. Przejazd ten pokrywa się ze służebnością ustanowioną na działce (...) na potrzeby dojazdu do działki (...), które ze sobą sąsiadują. Na końcu dojazd ten dochodzi do działki nr (...), w tym do fragmentu obciążonego przedmiotową służebnością na rzecz nieruchomości składającej się z działek (...) i przylegającej do niej od prawej strony działki (...).

Około 2010 roku na końcu drogi dojazdowej na działce nr (...) po lewej stronie od sklepu, przed siatką odgradzającą tę działkę od działki nr (...) firma (...) urządziła odgradzone miejsce do składowania palet oraz postawiła pojemniki na śmieci, zastawiając przejazd. Sytuacja tak istnieje do chwili obecnej.

Po prawej stronie od sklepu na pasie o szerokości około 5-6 m postawiono wiatę na wózki sklepowe oraz paczkomat. Przed sklepem znajduje się utwardzony parking dla klientów. Za budynkiem sklepu do siatki jest pas o szerokości około 2-4 m.

Raz do roku odbywały się w obiekcie T. próby przeciwpożarowe i wówczas wozy strażackie stawały na parkingu dla klientów. Nie było w ogóle rozmowy na temat możliwości dojazdu wozów strażackich.

Nigdy przedmiotowy teren nie był użytkowany przez użytkowników wieczystych nieruchomości władnącej. Do spółki (...) nie wpłynęły informacje od spółki (...) (Polska) czy służb, że jest konieczność udostępnienia przedmiotowego terenu.

W 2015 roku pełnomocnik (...). sp. z o.o. wystosował pismo do T. (Polska) sp. z o.o., w którym wskazał, iż nieruchomość obciążona nie jest przez spółkę (...) (Polska) wykorzystywana w żadnej mierze, a co za tym idzie straciła dla niej znaczenie. Dodano, iż nieruchomość władająca została dokładnie otoczona siatką. Zażądano odstąpienia od służebności jako zbędnej dla T..

Ponadto pełnomocnik (...). sp. z o.o. i przedstawiciel T. (Polska) sp. z o.o. prowadzili korespondencję e-mail w sprawie wezwania drugiej spółki przez pierwszą

do zrzeczenia się służebności gruntowej przechodu i przejazdu na działce nr (...). Spółka (...) zaproponowała zamianę przedmiotowej służebności na służebność na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez całą utwardzoną część działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...), w tym dla samochodów o ładowności do 50 ton celem zapewnienia terenu potrzebnego do przeprowadzenia prawidłowego zatowarowania sklepu (...) przy ul. (...) w O.. Spółka (...) nie wyraziła aprobaty dla tej propozycji, podnosząc obniżenie wartości obciążonej działki.

11 lutego 2016 roku przedstawiciel T. (Polska) sp. z o.o. wysłał e-mail do przedstawiciela (...). sp. z o.o., w którym wskazał, iż po przedstawieniu powyższej propozycji spółka (...) powzięła informację, iż przedmiotowa służebność została ustanowiona w celu spełnienia wymogów przeciwpożarowych, a teren, na którym została ustanowiona, ma służyć za plac manewrowy dla samochodów straży pożarnej. Dodał, iż „mimo, że fizycznie teren może nie był wykorzystywany, formalnie wydaje się, że jest on niezbędny do prawidłowego, zgodnego z przepisami prawa funkcjonowania obiektu T.”.

23 czerwca 2016 roku T. (Polska) sp. z o.o. wystosowała zaś pismo, iż nie jest zainteresowana zrzeczeniem się przysługującego jej prawa, gdyż intencją stron umowy sprzedaży było zapewnienie wystarczającej powierzchni terenu służącego jako plac manewrowy dla samochodów straży pożarnej. Poza tym fragment działki objęty służebnością widnieje jako istniejący plac manewrowy ppoż. na mapach geodezyjnych. Pozwana spółka dodała, iż mimo, że bezspornym jest fakt niewykorzystywania do tej chwili przedmiotowej służebności, to należy mieć na uwadze możliwość wystąpienia w każdej chwili konieczności skorzystania z przysługującego spółce (...) prawa. Nadto, spółka (...) w oczekiwaniu na propozycję alternatywnego rozwiązania, wezwała spółkę (...) do niezwłocznego usunięcia bramy wybudowanej przy wjeździe na teren służebności i uniemożliwiającej bezkolizyjne korzystanie z przysługującego spółce (...) prawa.

W kolejnym piśmie z 29 lipca 2016 roku T. (Polska) sp. z o.o. podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie służebności, a dodatkowo wezwała (...). sp. z o.o. do niezwłocznego podjęcia działań umożliwiających spółce korzystanie ze służebności, w tym w szczególności do usunięcia ogrodzenia i bramy znajdującej się na terenie służebności

i usunięcia chwastów i innych zarośli znajdujących się w obrębie służebności, a także do zaniechania dalszych naruszeń w zakresie służebności. Pozwana spółka dodała, iż służebność została ustanowiona na potrzeby drogi pożarowej, a więc korzystanie z niej w tym zakresie sprowadza się do zapewnienia istnienia drogi pożarowej, jej funkcjonalności i widocznym korzystaniu z niej w razie pożaru. Oznacza to, jak podniosła pozwana, że korzystanie

ze służebności, stanowiącej de facto drogę pożarową, nie polega na poruszaniu się po niej pojazdów jak po każdej innej drodze. Tym samym nie można przyjąć, że brak pożaru w okresie ostatnich 10 lat jest równoznaczny z niekorzystaniem ze służebności, a zatem w żadnym razie nie może to prowadzić do stwierdzenia, że służebność wygasła. Sam fakt, że służebność istnieje zapewniając możliwość dojazdu do budynku, w którym posadowiony jest sklep, oznacza właśnie korzystanie z tej służebności. Stąd też, zdaniem pozwanej, uzasadnione jest wezwanie do usunięcia rzeczy blokujących tę drogę.

W odpowiedzi na powyższe pismo spółka (...). wskazała, iż zwróciła się do rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych o wydanie opinii w przedmiocie wymogu zapewnienia drogi pożarowej dla budynku – sklepu mieszczącego się w O. przy ul. (...). Jak wskazała powodowa spółka, z opinii tej wynika, że działka nr 47/8 nie może spełniać wymogów drogi pożarowej. W związku z tym powodowa spółka wezwała pozwaną do złożenia w odpowiedniej formie oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej (działki nr (...)) przejazdu i przechodu i zgody na wykreślenie jej z księgi wieczystej z uwagi na fakt niewykonywania służebności gruntowej przez 10 lat – w terminie 14 dni od otrzymania tego pisma pod rygorem wystąpienia na ścieżkę postępowania sądowego. Jednocześnie zaproponowała alternatywne rozwiązanie poprzez pozostawienie niewielkiego pasa działki nr (...) przyległego do budynku firmy (...) w dotychczasowej służebności na rzecz tej firmy z jednoczesnym unicestwieniem pozostałego zakresu służebności gruntowej, w sytuacji gdyby spółka (...) uznała, że ten pas miałby dla niej gospodarczo znaczenie na przyszłość.

Odpowiadając na powyższe pismo przedstawiciel T. (Polska) sp. z o.o. przychylił się do propozycji alternatywnego rozwiązania pozwalającego zabezpieczyć w odpowiedni sposób właściwe parametry drogi dostaw i placu manewrowego dla samochodów dostawczych sklepu (...) oraz drogi przeciwpożarowej niezbędnej dla zapewnienia bezpieczeństwa klientom i pracownikom w/w sklepu.

(...) sp. z o.o. zaproponowała wówczas ponownie pozostawienie na warunkach dotychczasowej służebności pasa nieruchomości przylegającego bezpośrednio do ogrodzenia z siatki znajdującej się za budynkiem supermarketu (...) o szerokości około 3 m na wskazanej przez T. długości, ale nie więcej niż długość pasa wyznaczonego przez obecną służebność. Natomiast, według propozycji (...), pozostały zakres służebności zostałby unicestwiony poprzez złożenie przez uprawnionego oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej przejazdu i przechodu z formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym albo poprzez złożenie oświadczenia dotyczącego potwierdzenia wygaśnięcia służebności i zgody na wykreślenie służebności z księgi wieczystej.

W piśmie z 12 sierpnia 2019 roku powódka wezwała ponownie pozwaną do złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się służebności albo potwierdzającego wygaśnięcie służebności celem uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości należącej do (...) sp. z o.o., która to spółka chciałaby wykorzystywać przedmiotową nieruchomość na cele gospodarcze (zgodne z planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta O., tj. pod przemysł nieuciążliwy). W przypadku braku współpracy przez pozwaną spółkę, powódka zastrzegła wystąpienie na drogę sądową.

1 października 2019 roku T. (Polska) sp. z o.o. sformułowała odpowiedź do (...) – (...) sp. z o.o. wskazując, iż nie jest możliwa rezygnacja przez spółkę (...) ze służebności, co wynika z uwarunkowań związanych z funkcjonowaniem sklepu znajdującego się w O. przy ul. (...), tj. zapewnieniem drogi dostaw i placu manewrowego dla samochodów dostawczych oraz drogi przeciwpożarowej.

Powyższy stan faktyczny Sąd oparł na powołanych dowodach uznając je za wiarygodne.

Oceniając dowód z zeznań świadka J. C. Sąd miał na uwadze, że choć świadek był aktywnym uczestnikiem wymiany korespondencji pomiędzy stronami w przedmiocie służebności w okresie poprzedzającym wytoczenie niniejszego powództwa, to jednocześnie przyznała ona kilkakrotnie, że nie zna się na przepisach przeciwpożarowych, że na temat zapewnienia placu manewrowego dla pojazdów straży pożarowej powinien się wypowiedzieć specjalista ppoż., że nie ma ona kompetencji, aby odpowiedzieć na pytanie, czy sklep mógłby funkcjonować, gdyby nie był zapewniony plac manewrowy dla pojazdów straży, czy też istniał innych obszar spełniający wymogi ppoż. Ponadto świadek ten nie potrafił powiedzieć, czy brama postawiona przez powodową spółkę stoi na jej działce, czy działce należącej do pozwanej.

Natomiast świadek E. S. nie była w stanie sprecyzować daty powstania tego ogrodzenia.

W przedmiocie przesłuchania prezesa zarządu powodowej spółki wskazać należało, iż pomylił on zarówno datę zawarcia umowy sprzedaży przez (...) części nieruchomości przy ul. (...) w O., gdyż było to w 2002 roku (jak wynika z aktu notarialnego), a nie około 1997 roku, jak i podmiot nabywający prawa do tej nieruchomości, gdyż kontrahentem nie była spółka (...), lecz inna spółka (według aktu notarialnego A.), która następnie zbyła swoje prawa na rzecz Leader P. P., której następcą jest pozwana spółka. W tej sytuacji, jako niewiarygodne Sąd ocenił także jego twierdzenia, że siatka odgradzająca działki (...) powstała w 1995 roku, gdyż sam dodał, że nastąpiło to w momencie rozpoczęcia prac budowlanych przez Leader P., a ta spółka nabyła prawa do działki (...) (i 47/3) w 2004 roku (co jednoznacznie wynika z aktu notarialnego znajdującego się w aktach księgi wieczystej). W tej sytuacji niemożliwym jest również, aby sklep (...) przy ul. (...) w O. zaczął funkcjonować w 2000 roku.

Z tych samych przyczyn Sąd nie dał wiary twierdzeniom wiceprezesa zarządu powodowej spółki co do podmiotu, z którym zawierali umowę sprzedaży i „dżentelmeńską umowę” dotyczącą służebności.

Nie mniej jednak biorąc pod uwagę znaczny upływ czasu oraz okoliczność, iż pierwszy podmiot był użytkownikiem wieczystym nieruchomości władnącej zaledwie przez 2 lata, a supermarket faktycznie funkcjonował pierwotnie pod nazwą Leader P., Sąd uznał, iż brak jest podstaw do podważania wiarygodności przesłuchania przedstawicieli (...).
co do okoliczności ustanowienia służebności, jej celu i faktycznego niewykorzystywania jej przez ponad dekadę przez podmioty uprawnione.

Sąd Rejonowy w oparciu o przeprowadzone dowody uznał powództwo za zasadne. Na wstępie odniósł się do zarzutu strony pozwanej, iż roszczenie strony powodowej przybrało niewłaściwą formę, tj. że powinno to być powództwo o ustalenie wygaśnięcia służebności gruntowej, a nie powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Jak stanowi art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Interes prawny, w rozumieniu art. 189 k.p.c., istnieje wówczas, gdy zachodzi niepewność stanu prawnego lub prawa, powodująca potrzebę ochrony prawnej. Niepewność ta musi mieć charakter obiektywny, tj. istnieć na podstawie rozumnej oceny sytuacji, w której powód występuje z tego rodzaju powództwem. Dlatego też nie można zakwestionować interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych jak i przyszłych możliwych, ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw, czy sytuacji prawnej podmiotu występującego z żądaniem. Natomiast o braku takiego interesu można mówić zarówno wówczas, gdy powód nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalenia prawa lub stosunku prawnego, jak również wtedy, gdy może on osiągnąć w pełni ochronę swych praw w sposób prostszy i łatwiejszy np. w procesie o świadczenie, o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym itp. Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Jak czytamy zaś w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi, sygn. akt II C 1524/17, LEX nr 2618112 „co do zasady powodowi nie przysługuje interes prawny w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 k.p.c., gdy sprawa dotyczy niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym i może być wyjaśniona w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. W takiej sytuacji powództwo, które wytoczono na podstawie art. 189 k.p.c., ulega oddaleniu. Również i ta zasadna nie jest traktowana zbyt rygorystycznie, wskazuje się bowiem, że w niektórych wyjątkowych sytuacjach możliwe jest jednak prowadzenie procesu na podstawie art. 189 k.p.c., mimo że powodowi przysługuje legitymacja czynna do wytoczenia powództwa w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Dotyczy to sytuacji, w których - uwzględniając zasady ekonomii procesowej - usunięcie

niezgodności księgi wieczystej nie wystarcza do zaspokojenia potrzeb procesowych powoda, a ma on interes prawny w dodatkowym ustaleniu istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego albo prawa.

W tej sytuacji jako wyjątkowy i odbiegający od konsekwentnej linii orzecznictwa i stanowiska doktryny potraktować należy wyrok SN z dnia 12 grudnia 2017 r., zgodnie z którym podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego niezgodność może być wydany na podstawie art. 189 k.p.c. wyrok ustalający, a zatem nie jest wykluczone usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie orzeczenia sądu, bez potrzeby wykorzystania postępowania przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. Tezie tej na pewno nie można przypisać waloru generalności, jako że w powództwie wytoczonym na podstawie art. 189 k.p.c. koniecznym jest wykazanie interesu prawnego, którego powód nie ma, jeżeli dla ochrony jego praw wystarczające jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Trzeba przy tym podkreślić, że już w kolejnych orzeczeniach Sąd Najwyższy ponownie wyraził pogląd do tej pory konsekwentnie popierany przez orzecznictwo i doktrynę. W wyroku z dnia 22 lutego 2018 r. stwierdzono bowiem, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest jedyną drogą umożliwiającą trwale i skutecznie wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h., iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Wprawdzie możliwe jest podważanie tych domniemań także w innych postępowaniach, w których rzeczywisty stan prawny nieruchomości ma znaczenie jako przesłanka zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi, jednak wówczas skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron, nie uzasadniając zmiany treści wpisów figurujących w księdze. Jedynie wyrok wydany w wyniku uwzględnienia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest podstawą skorygowania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.”.

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należało, iż skoro powódka chciała definitywnie zakończyć spór co do służebności przejazdu i przechodu przez część działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...) ustanowionej na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego nieruchomości składającej się z działek nr (...) i 47/3, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), to słusznie wytoczyła powództwo o uzgodnienie treści pierwszej z w/w ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, która to treść wobec widniejącego nadal w dziale III wpisu służebności wygasłej z mocy prawa z uwagi na odpowiednio długie niewykonywanie jest sprzeczna z rzeczywistym stanem prawnym.

Stosownie do art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 listopada 2002 roku, wydanego w sprawie o sygn. akt III CKN 202/00, LEX nr 77053, usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym musi polegać na doprowadzeniu tej księgi do jej rzeczywistego, a więc aktualnego w dacie orzekania, stanu prawnego.

W niniejszej sprawie powódka wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) poprzez wykreślenie z działu III tej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) składającej się z działek nr (...) wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działek nr (...) stanowiących nieruchomość położoną w O. przy ul. (...) objętą księgą wieczystą nr (...) polegającej na prawie przechodu i przejazdu (w tym dla samochodów ciężarowych o ładowności do 50 ton) przez część działki numer (...) oznaczoną na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego Rep. A (...) kolorem zielonym z uwagi na wygaśnięcie tej służebności z mocy ustawy z upływem dziesięcioletniego terminu jej niewykonywania. Ze stanowiskiem powódki nie zgodziła się jednak pozwana, która wskazała, że powyższa służebność nie wygasła oraz

dodała, że niezależnie, czy służebność ta jest, czy nie jest wykorzystywana, to z uwagi na charakter drogi pożarowej, której funkcję miał spełniać obszar obciążony tą służebnością, możliwość korzystania z niej musi być zapewniona.

Wobec powyższego niezbędnym jest odwołanie się do przepisów Kodeksu cywilnego o służebności gruntowej.

Zgodnie z art. 293 § 1 k.c. służebność gruntowa wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć.

Przepis ten reguluje instytucję wygaśnięcia służebności gruntowych. Wygaśnięcie służebności stanowi naturalną konsekwencję braku korzystania z niej przez właściciela nieruchomości władnącej. Długotrwały stan niewykonywania jej świadczy o jej zbędności. Ustawodawca zdecydował, że okres, jaki uprawnia do wysuwania takiego wniosku, wynosi 10 lat. W pierwszej kolejności wskazać należało, iż ujawniona w dziale III księdze wieczystej nr (...) treść służebności gruntowej w żadnym zakresie nie odnosi się

do przeznaczenia części działki nr (...) zaznaczonej na mapie kolorem zielonym jako placu manewrowego dla pojazdów straży pożarnej, czyli nie wskazuje na jego przeznaczenie przeciwpożarowe. Analogicznie związany z tym wpisem wpis w dziale I – Sp księgi wieczystej nr (...). Bezspornym zaś jest, iż faktycznie nigdy nikt nie korzystał z prawa przejazdu i przechodu przez ten obszar (w tym dla samochodów ciężarowych o ładowności

do 50 ton). Co więcej, od momentu postawienia przez spółkę (...). (zresztą za zgodą ówczesnego użytkownika wieczystego działki władnącej) siatki w granicy działek nr (...)

i nr 47/8 (tj. wzdłuż jej części wyznaczonej pod służebność), co miało miejsce na początku prac budowlanych związanych z budową pawilonu handlowego na działce nr (...), czyli najpóźniej w okresie przysługiwania prawa użytkownika wieczystego działki nr (...) spółce (...), tj. około 2004 roku, ale nie później niż w 2006 roku, gdy spółka (...) przejęła już funkcjonujący sklep (...), nie było już fizycznej możliwości wykonywania tej służebności. Przy czym, poszczególni użytkownicy wieczystości nieruchomości władnącej nie reagowali na powyższe. Dopiero w lutym 2016 roku pozwana, po wezwaniu jej przez powódkę do złożenia oświadczenia o rezygnacji ze służebności albo oświadczenia potwierdzającego wygaśnięcie służebności i wyrażenia zgody na wykreślenie służebności z księgi wieczystej, wystosowała do powódki pisemne wezwanie do usunięcia tego ogrodzenia, krzaków porastających obszar wyznaczony pod służebność i zaprzestanie innych naruszeń. Przy czym, bezspornym jest, iż powódka tego ogrodzenia do momentu zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie nie usunęła, a pozwana poza wezwaniem żadnych innych czynności w tym przedmiocie nie przedsięwzięła. Co więcej, w czasie biegu dziesięcioletniego okresu niewykonywania służebności pozwana na działce nr (...) przy granicy z działką nr (...) zagroziła przejazd wydzielając sobie zewnętrzny magazyn palet i zastawiając go pojemnikami na odpady. Przy czym, brama znajdująca się na sąsiedniej działce czyli 47/5 w oczywisty sposób nie mogła służyć wykonywaniu przedmiotowej służebności.

Nawet jeżeli przyjąć, że zgodnie z „umową dżentelmeńską” zawartą pomiędzy przedstawicielami spółek (...). jako zbywcy użytkownika wieczystego działek nr (...)

i 47/3 (i prawa własności posadowionych na nich budynków) i A. jako nabywcy oraz projektem budowlanym część działki nr (...) obciążona przedmiotową służebnością miała służyć jako plac manewrowy na końcu drogi dojazdowej dla pojazdów straży pożarnej, to teren ten nie spełnia warunków wynikających z art. 12 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych (Dz.U. z 2009 r., nr 124, poz. 1030), gdyż nie jest utwardzony (nie ma odpowiedniej nośności), a nadto jest częściowo porośnięty drzewami

i krzewami. Analogiczne rozwiązania przewidywały rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. z 2003r., nr 121, poz. 1139) i z dnia

15 stycznia 1999 roku w sprawie określenia szczegółowych wymagań w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego, ekologicznego lub medycznego oraz warunków, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe (Dz.U. z 1999 r., nr 7, poz. 64).

Dodać należało, iż pozwana spółka dopiero w lutym 2016 roku, a zatem po ponad

9 latach od nabycia użytkownika wieczystego działek władnących powzięła wiedzę, iż obszar obciążony przedmiotową służebnością miał spełniać funkcję placu manewrowego dla drogi pożarowej, co potwierdza, że teren ten nie

był jej faktycznie potrzebny i z niego nie korzystała. Co więcej, nawet podczas okresowych, regularnych prób przeciwpożarowych z udziałem funkcjonariuszy straży pożarnej i wozów gaśniczych, przedmiotowy teren te nie był używany do ćwiczeń i próbnych manewrów, a kwestia tego placu manewrowego nie była nawet poruszana w rozmowach strażaków z pracownikami sklepu (...).

Potwierdzeniem tego jest fakt, iż w korespondencji z 2015 roku i stycznia 2016 roku pomiędzy stronami pozwana spółka interesowała się jedynie zapewnieniem dostaw do supermarketu od drogi dojazdowej na swojej działce nr (...) i sąsiadującej z nią części działki nr (...) należącej do powódki. Propozycja pozwanej zmiany służebności na działkę nr (...) podyktowana była wyłącznie potrzebami dostaw a nie względami ppoż.

Podsumowując, począwszy od momentu ustanowienia przedmiotowej służebności, a już na pewno od momentu odgródzenia nieruchomości obciążonej i władnącej siatką, do momentu zamknięcia rozprawy uprawniony (w tym także poprzedzający pozwaną spółkę użytkownicy wieczystości nieruchomości władnącej) nie podjęli żadnych aktów mieszczących się w ramach realizacji uprawnień składających się na treść tej służebności. Ponadto, pozwana nie tylko nie przedsięwzięła przed wygaśnięciem służebności skutecznych działań w celu usunięcia opisanej powyżej przeszkody fizycznej, ale sama poczyniła modyfikacje uniemożliwiające wykonywanie służebności i potwierdzające niekorzystanie z niej.

Podsumowując, przedmiotowa służebność gruntowa wygasła ex lege wskutek niewykonywania jej przez 10 lat najpóźniej z końcem 2016 roku (licząc od momentu, gdy pozwana nabyła użytkowanie wieczyste nieruchomości władnącej, a kiedy już z całą pewnością nieruchomości obciążana i władnąca oddzielone były ogrodzeniem z siatki).

O kosztach procesu w punkcie 2 wyroku Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. biorąc pod uwagę, iż powódka wygrała powództwo w całości.

Na zasądzoną od pozwanej na rzecz powódki kwotę 235 złotych złożyły się następujące koszty: opłata sądowa od pozwu – 100 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika – 135 złotych stosownie do § 5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 z zm.).

Ponadto, Sąd I instancji doliczył do powyższej kwoty odsetki ustawowe za opóźnienie na podstawie art. 98 § 1¹ zd. 1 k.p.c., gdyż niniejszy proces został zainicjowany po 7 listopada 2019 roku.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona pozwana, zaskarżyła go w całości

Przedmiotowemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miały istotny wpływ na wynik sprawy tj.

- art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez nieprawidłowe uznanie, że powód wykazał możliwość ustanowienia na nieruchomości innej drogi przeciwpożarowej oraz że brak obecnie istniejącej służebności nie wpłynie na zabezpieczenie wystarczającej powierzchni terenu służącego jako plac manewrowy dla samochodów straży pożarnej oraz samochodów powyżej 50 ton, podczas gdy powód nie przedłożył żadnego dowodu na tą okoliczność, a jego jedyne twierdzenie oparte było na tym, że w ramach prób pożarowych korzystał ze swojego placu, a zgodnie z art. 6 k.c. to na powodzie ciążył obowiązek wykazania, że pozwany dysponuje inną drogą przeciwpożarową oraz placem manewrowym, co doprowadziło Sąd do błędnego przekonania, że powód udowodnił swoje roszczenia, wykazał interes prawny i powództwo należy uwzględnić,

- art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego i ustalenie, że strony podczas rozmów dot. nabycia użytkowania wieczystego umówiły się na udostępnienie terenu sąsiedniego jedynie na krótki czas (0,5 0,5 -1 roku) w calach przeciwpożarowych, podczas gdy zarówno z treści ksiąg wieczystych jak i całej korespondencji pisemnej

oraz mailowej pomiędzy stronami wynika, że służebność ustanowiona została na stałe i miała służyć przez cały okres istnienia sklepu na cele przeciwpożarowe oraz jako plac manewrowy, a wykorzystanie drogi mogło nastąpić jedynie w razie realnego niebezpieczeństwa lub pożaru, co doprowadziło Sąd do błędnego uznania, że pozwanemu nie jest potrzebna ustanowiona służebność,

- art. 233 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią materiału dowodowego oraz wybiórczą ocenę materiału dowodowego - zeznań Prezesa oraz Wiceprezesa zarządu powoda i ustalenie, że w ramach „umowy dzentelmeńskiej” strony ustaliły, że pozwany miał zrezygnować ze służebności, podczas z ustaleń Sądu wynika, że członkowie zarządu nie pamiętali, kiedy dokładnie oraz z kim w ogóle zawierali umowę, a zatem ich zeznania w tym zakresie nie powinny uznane za wiarygodne, co doprowadziło Sąd do błędnego uwzględnienia powództwa i błędnego uznania, że pozwanemu nie jest potrzebna ustanowiona służebność,

- art. 233 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią materiału dowodowego i uznanie, że brak posiadania kluczy do bramy oznaczał, że pozwanemu nie była potrzebna służebność, podczas gdy brama była otwarta w godzinach pracy i dostaw T., a zatem okoliczność ta nie żadnego wpływu na kwestię korzystania lub niekorzystania z przedmiotowej służebności, co doprowadziło Sąd do błędnego wniosku, że pozwany nie korzystał ze służebności,

- art 233 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zgromadzonego materiału dowodowego i dowolną ocenę zeznań świadków E. S. oraz Prezesa Zarządu powoda i błędne ustalenie, że około 2010 roku. po lewej stronie sklepu, przed siatką odgradzającą tę działkę od działki (...) firma (...) zastawiła przejazd poprzez ustawienie miejsca do składowania palet, podczas gdy zarówno z załączonej dokumentacji zdjęciowej, zeznań świadków zgaszonych przez pozwanego oraz pism sporządzonych przez pozwanego wynika, że miejsce na pojemniki na śmieci, czy też do składowania palet w żaden sposób nie wpływa na możliwość przejazdu, a zatem Sąd doszedł do błędnego przekonania, że pozwany nie wykorzystywał służebności i że służebność wygasła na skutek jej niewykonywania,

- art 233 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zgromadzonego materiału dowodowego, poprzez niewłaściwe przyjęcie, że pozwanemu nie była potrzebna służebność uwagi na „niekorzystanie” z niej, podczas gdy z korespondencji pomiędzy stronami (którą Sąd uznał w całości jako wiarygodny dowód) wynika, że pozwany chciał się zgodzić na wykreślenie służebności jedynie w przypadku ustanowienia jej na innej, sąsiedniej działce (47/5) i zapewnić przejazd pojazdów o ładowności 50 ton, a zatem pozwany stale informował powoda, że przedmiotowa służebność jest mu niezbędna z uwagi na konieczność spełnienia wymogów prawnych (dot dojazdu do sklepu wielkopowierzchniowego oraz przepisów ppoż.), co doprowadziło Sąd wyciągnięcia błędnego wniosku w zakresie niewykonywania prawa służebności,

- art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego i niewłaściwe uznanie, że skoro podczas prób przeciwpożarowych, wozy strażackie stawały na parkingu dla klientów, a nie na działce obciążonej służebnością, pozwanemu przedmiotowa służebność nie była potrzebna, podczas gdy Sąd nie wziął pod uwagę sytuacji, że gdyby doszło do realnego zagrożenia i pożaru podczas pracy sklepu i zajętego parkingu dla samochodów osobowych, niezbędne byłoby skorzystanie ze służebności ustanowionej na działce sąsiedniej, gdyż dojazd od „wejścia” sklepu byłby niemożliwy,

- art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego i niewłaściwe uznanie, że skoro podczas prób przeciwpożarowych, wozy strażackie stawały na parkingu dla klientów, a obciążonej służebnością pozwanemu przedmiotowa służebność nie była potrzebna, podczas gdy Sąd nie wziął pod uwagę sytuacji, że gdyby doszło do realnego zagrożenia i pożaru podczas godzin pracy sklepu i zajętego parkingu dla samochodów osobowych, niezbędne byłoby skorzystanie ze służebności ustanowionej na działce sąsiedniej, gdyż dojazd od „wejścia” sklepu byłby niemożliwy,

- art. 233 k.p.c. poprzez przez sprzeczne i zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyprowadzenie faktu, że działka (...) nie może spełniać wymogów drogi pożarowej oraz placu manewrowego i służebność nie jest konieczna - z dowodu prywatnej opinii rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń pożarowych, podczas gdy służebność została ustanowiona nie

tylko na cele przeciwpożarowe ale również jako przejazd pojazdów o ładowności 50 ton, a zatem opinia ta nie może stanowić podstawy ustalenia, czy służebność była wykonywana przez pozwanego,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 293 § 1 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na ustaleniu, że służebność gruntowa, obciążająca działkę nr (...) wygasła wskutek niewykonywania przez okres 10 lat, bez uwzględnienia celu ustanowienia służebności, jak również treści służebności, polegającej na prawie korzystania z działki na cele drogi przeciwpożarowej oraz placu dostaw i placu manewrowego dla pojazdów powyżej 50 ton, przez każdorazowych właścicieli budynków usytuowanych na tej działce stanowiących odrębną własność, zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki i współzycia społecznego w sytuacji gdy pozwany korzystał ze służebności zgodnie z treścią służebności i celem dla którego służebność ustanowiono, a z uwagi na niewystąpienie pożaru na terenie sklepu (...), nie można przyjąć, że pozwany zaniechał korzystania ze służebności - tego typu służebność ustanawiana jest bowiem „na wypadek” konieczności przejazdu pojazdów o dużej wadze,

- art. 293 § 1 k.c. w zw. z art. 287 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przepisu. polegające na ustaleniu przez Sąd, że pozwany nie wykonywał służebności przez lat 10, przy czym Sąd zupełnie pominął zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania, który zgodnie z zasadami w współzycia społecznego, przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych, miał polegać jedynie na udostępnieniu przez powoda drogi w nagłych przypadkach, w sytuacji, gdyby inny wjazd na nieruchomości pozwanego był niemożliwy;

- art. 295 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na ustaleniu, że ustanowiona służebność utraciła dla działki użytkowanej przez pozwanego (nieruchomości władnącej) wszelkie znaczenie bez uwzględnienia przy rozpoznawaniu przez Sąd przesłanki zniesienia służebności utraty wszelkiego znaczenia, celu ustanowienia służebności, który przestał istnieć ze względu na fakt, iż pozwany realnie nie mógł czynnie wykorzystywać służebności ustanowionej na wypadek zaistnienia pożaru, gdyż w rzeczywistości służebność przejazdu i przechodu nie musiała być na co dzień wykonywana,

- art. 285 k.c. w zw. z a z art. 287 k.c. poprzez błędną wykładnię i uznanie, że z treści służebności gruntowej powinno wynikać, że służebność gruntowa jest ustanowiona jako plac manewrowy oraz droga przeciwpożarowa, podczas gdy w księdze wieczystej wystarczające jest wpisanie służebności przejazdu i przechodu. A zgodnie z art. Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współzycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych,

- § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych poprzez nieuwzględnienie, że droga pożarowa powinna przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-4, na całej jego długości, a w przypadku gdy krótszy bok budynku ma więcej niż 60 m - z jego dwóch stron, przy czym bliższa krawędź drogi pożarowej musi być oddalona od ściany budynku o 5-15 m dla obiektów zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi i o 5-25 m dla pozostałych obiektów, a zatem ustalenie przez Sąd wygaśnięcia nieruchomości oznacza, że pozwany nie posiada drogi dojazdowej przeciwpożarowej, a istniejąca służebność zapewniała spełnienie wszelkich wymogów prawnych w tym zakresie,

- art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez niewłaściwe zastosowanie do niniejszej sprawy i błędne przyjęcie, że wystąpiły przesłanki umożliwiające wykreślenie służebności gruntowej, podczas gdy materiał dowodowy wskazuje na to, że nie doszło do wygaśnięcia służebności gruntowej, zatem Sąd miał obowiązek oddalić powództwo.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wnosił o uchylenie wyroku i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu całości poniesionych kosztów procesu, tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Ponadto wnosił o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

ewentualnie wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, jako całkowicie bezzasadna.

Apelujący w ramach zarzutów środka zaskarżenia, odwoływał się zarówno do zarzutów prawa materialnego jak i prawa procesowego. Należyte rozpoznanie apelacji wymaga odniesienia się w pierwszej kolejności do zarzutów wywodzonych z przepisów prawa procesowego. Jest bowiem zrozumiałe, że oceny zasadności zarzutów naruszenia prawa materialnego można dokonać dopiero wówczas, gdy stan faktyczny sprawy stanowiący podstawę rozstrzygnięcia, został prawidłowo ustalony (vide przykładowo: uzasadnienie wyroku SN z 18 kwietnia 2007 r. V CSK 55/07, OSNC-ZD 2008, z. 1, poz. 24; teza z uzasadnienia wyroku SN z 20 kwietnia 2004 r. V CK 92/04, Lex 194083).

Podniesione przez apelującego zarzuty błędnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie – naruszenia art. 233 k.p.c. nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela w pełni ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne. Sąd w uzasadnieniu odniesienie się zbiorowo do podniesionych, licznych zarzutów naruszenia przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. oraz materialnego, bowiem pozostają one ze sobą w ścisłym związku.

Jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach (np. wyrok z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, wyrok z dnia 21 października 2005r., sygn. akt III CK 73/05, wyrok z dnia 13 października 2004 r. sygn. akt III CK 245/04, LEX nr 174185), skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów,

uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008r., I ACa 180/08, LEX nr 468598).

Takiego działania skarżącego zabrakło w rozpoznawanej sprawie, bowiem powód niezasadnie podniósł zarzuty naruszenia art. 233 k.p.c. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy opierając się na całokształcie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach, uznał, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny i ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. W szczególności należy wskazać, że większość podniesionych przez skarżącego zarzutów dotyczyła ustaleń Sądu, które nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy miały ustalenia Sądu I instancji dotyczące rozmów stron jeszcze przed ustanowieniem służebności, co do jej zakresu, celu, bowiem to w akcie notarialnym ostatecznie określono treść i zakres służebności, czyli oznaczono zakres praw jakie przysługiwały każdoczesnemu użytkownikowi wieczystemu działek (...) względem nieruchomości powoda w sposób jasny. Pozwany chciałby ukształtować odmiennie treść służebności od ujawnianej w księdze wieczystej. Zarzuty pozwanego koncentrowały się na błędnych ustaleniach, a mianowicie, że Sąd I instancji pominął w tychże ustaleniach, że przedmiotowa służebność została ustanowiona na stałe i miała służyć przez cały okres istnienia sklepu na cele przeciwpożarowe oraz jako plac manewrowy. Jednakże należy wskazać za Sądem I instancji, że ujawniona w dziale III księdze wieczystej nr (...) treść służebności gruntowej w żadnym zakresie nie odnosi się do przeznaczenia części działki nr (...) zaznaczonej na mapie kolorem zielonym jako placu manewrowego dla pojazdów straży pożarnej, czyli nie wskazuje na jego przeznaczenie przeciwpożarowe. Analogicznie związany z tym wpisem wpis w dziale I – Sp księgi wieczystej nr (...). Bezspornym zaś jest, iż faktycznie nigdy nikt nie korzystał z prawa przejazdu i przechodu przez ten obszar (w tym dla samochodów ciężarowych o ładowności do 50 ton). Co więcej, od momentu postawienia przez spółkę (...) (zresztą za zgodą ówczesnego użytkownika wieczystego działki władającej) siatki w granicy działek nr (...) (tj. wzdłuż jej części wyznaczonej pod służebność), co miało miejsce na początku prac budowlanych związanych z budową pawilonu handlowego na działce nr (...), czyli najpóźniej w okresie przysługiwania prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) spółce (...), tj. około 2004 roku, ale nie później niż w 2006 roku, gdy spółka (...) przejęła już funkcjonujący sklep (...), nie było już fizycznej możliwości wykonywania tej służebności. Przy czym, poszczególni użytkownicy wieczyci nieruchomości władającej nie reagowali na powyższe.

W tym miejscu należy wskazać, że tylko właściciel może korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób w dowolny sposób w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego oraz zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem własności, uprawniony zaś z tytułu służebności gruntowej może korzystać z nieruchomości obciążonej tylko w zakresie określonym w sposób pozytywny przez czynność prawną lub ustawę. Stąd zachodzi konieczność możliwie precyzyjnego ustalania treści służebności gruntowej. Konieczność precyzyjnego określania treści służebności gruntowej w obecnym stanie prawnym jest dodatkowo uzasadniona w świetle art. 285 § 1 k.c. W myśl tego przepisu właściciel nieruchomości władającej może korzystać z nieruchomości służebnej jedynie w oznaczonym zakresie, a właściciel nieruchomości obciążonej może być ograniczony w dokonywaniu w stosunku do niej jedynie ściśle określonych działań. Należy więc przypomnieć pozwanemu, że to w akcie notarialnym a później w księdze wieczystej została wpisana precyzyjnie treść służebności i to w akcie notarialnym został określony zakres i sposób wykonywania służebności dla nieruchomości władającej i brak jest podstaw do ustalania za pomocą innych dowodów jaka miała być treść służebności. Tym samym niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 285 w zw. z art. 287 k.c. poprzez błędną wykładnię, iż treść i zakres służebności określa się według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.

Przez wykonywanie służebności należy zaś rozumieć podejmowanie zachowań zgodnych z treścią tego prawa podmiotowego. Rzeczą pozwanego, jako beneficjenta tej służebności było właściwe z niej korzystanie, a w każdym razie dochowanie staranności, by zachowała ona swą moc i skuteczność. Stan niewykonywania służebności wystąpi więc, jeżeli zachowania takie nie będą miały miejsca. W niniejszej sprawie powód udowodnił, że pozwany przez okres 10 lat nie wykonywał służebności, ponadto pozwany nie kwestionował okoliczności, że nie wykonywał zachowań opisanych w treści służebności, jedynie wywodził, że nie wykonywał treści służebności, bowiem nie doszło u pozwanego do pożaru i nie musiał korzystać ze służebności. Jednakże należy przypomnieć, że w treści służebności nie ma mowy o przeznaczeniu tej służebności tylko jako placu manewrowego i drogi dojazdowej dla pojazdów straży pożarnej, czyli

nie wskazuje się na jej przeznaczenie przeciwpożarowe. Ponadto jak wynika z ustaleń Sądu I instancji nawet podczas prób i ćwiczeń przeciwpożarowych pozwany nie korzystał z tejże służebności. Okoliczność ta dobitnie świadczy o zaprzestaniu i rezygnacji przez pozwanego z korzystania z tejże służebności. Ponadto więcej okoliczności świadczy o rezygnacji przez pozwanego z korzystania z przedmiotowej służebności, a mianowicie wyrażenie zgody na zagrodzenie działki na której miała być wykonywana służebność przejazdu i przechodu, posadowienie na niej bramy, brak klucza do bramy, zastawienie jej paletami i innymi przedmiotami powodującymi jej niedrożność.

Niezasadny okazał się również zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. Zważyć należy, że każde twierdzenie strony powinno być poparte dowodami. Przedmiotem dowodu są fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, istotność ta wynika z przedmiotu postępowania i wiąże się z twierdzeniami faktycznymi stron. Obowiązek wskazywania dowodów obciąża przede wszystkim strony i zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu, wynikającą z przepisu art. 6 kc, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zasadę tę w postępowaniu cywilnym realizuje przepis art. 232 k.p.c., który stanowi, że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Powód udowodnił, że pozwany nie wykonywał przez 10 lat służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu. Pozwany zaś nie udowodnił, że podejmował zachowania zgodne z treścią służebności w tym przedziale czasowym. Wbrew twierdzeniom pozwanego powód nie miał w świetle art. 293 §1 k.c. obowiązku udawadniania, że pozwany dysponuje inną drogą przeciwpożarową oraz placem manewrowym oraz że służebność utraciła wszelkie znaczenie dla pozwanego. Należy bowiem podkreślić, że jedyną i wystarczającą przesłanką wygaśnięcia służebności gruntowej jest jej niewykonywanie przez lat 10 (lub istnienie stanu opisanego w § 2 przepisu przez ten okres). Bez znaczenia natomiast pozostaje przyczyna wystąpienia tej okoliczności. Niezasadne jest zatem konstruowanie dodatkowej przesłanki wygaśnięcia służebności, którą miałyby być zbędność służebności dla nieruchomości władnącej. Tym samym niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 293§1 w zw. z art. 287 k.c. Ponadto w świetle art. 293§1 k.c. i nie wykonywania służebności gruntowej przez 10 lat bez znaczenia pozostaje zarzut § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych gdyż nie może wywołać on zamierzonego skutku, bowiem powyżej powołane przepisy nie mają żadnego znaczenia dla ustalenia czy została spełniona przesłanka skutkująca wygaśnięciem służebności.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska apelującego, jakoby Sąd Rejonowy naruszył art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204). Konstrukcja z art. 10 tejże ustawy znajduje zastosowanie w razie istnienia rozbieżności między treścią wpisów w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność ta sprowadza się zatem do różnicy między stanem prawnym ujawnionym w księdze a stanem materialnoprawnym dotyczącym nieruchomości. W świetle powyższych rozważań Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny, uznając, że wystąpiły przesłanki do wykreślenia służebności gruntowej w świetle art. 293 §1 k.c. i uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację, jako bezzasadną.