

Sygn. akt: I C 810/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

L., dnia 26 lutego 2013 r.

Sąd Rejonowy w Lubinie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agata Kawa-Jerka

Protokolant: Wioletta Mróz

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2013 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa R. N. i A. N.

przeciwko pozwanym M. U., (...) Sp. z o.o. w (...) Sp. z o.o. w L.

o ustalenie, że służebność gruntowa wygasła

I. ustala, że służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu ustanowiona na działce numer (...) w L. (dla której Sąd Rejonowy w Lubinie prowadzi księgę wieczystą numer (...)) na rzecz działki poprzednio o numerze 866/2 obecnie numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Lubinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) wygasła z dniem 16.08.2010 r.;

II. oddała powództwo w stosunku do (...) Sp. z o.o. w L.;

III. zasądza od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. w L. na rzecz powodów R. N. i A. N. uprawnionych solidarnie kwotę 200,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. zasądza solidarnie od powodów R. N. i A. N. na rzecz pozwanych (...) Sp. z o.o. w L. kwotę 274,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 240,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 810/12

UZASADNIENIE

Powodowie A. N. i R. N. w samodzielnie sporządzonym pozwie, a także w piśmie precyzującym z dnia 07.07.2012 r. i z dnia 05.10.2012 r. domagali się ustalenia na podstawie art. 293 § 1 k.c., że służebność drogowa obciążająca ich działkę nr (...) (S.) na rzecz działki nr (...) (połączonej następnie z działką nr (...) i tworzącej obecnie działkę nr (...)) wygasła na skutek jej niewykonywania przez 10 lat. Ponadto twierdzili, że służebność ta straciła dla nieruchomości władnącej znaczenie, ponieważ ma ona dostęp do drogi publicznej od ulicy (...).

Początkowo skierowali pozew przeciwko (...) sp. z o.o. w L..

M. U. i spółka (...) sp. z o.o. w L. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, podnosząc brak legitymacji biernej, ponieważ nie są właścicielami nieruchomości, której pozew dotyczy.

W piśmie z dnia 30.11.2012 powodowie wnieśli o przypozwanie (...) sp. zo.o. w L.. W piśmie z dnia 18.12.2012 r. powódka A. N. działająca także jako pełnomocnik R. N. (k. 21) sprecyzowała, że wnosi o pozwanie po stronie pozwanej (...) sp. zo.o. w L..

Postanowieniem na rozprawie Sąd wezwał do udziału w sprawie po stronie pozwanej na podstawie art. 194 § 1 k.p.c. (...) sp. zo.o. w L..

Pozwani M. U. i spółka (...) sp. z o.o. w L. w piśmie z 04.01.2012 r. nie wyrazili zgody na wstąpienie w ich miejsce spółki (...) sp. zo.o. w L..

Pozwana (...) sp. z o.o. w L. nie wniosła odpowiedzi na pozew. Jej pełnomocnik na rozprawie wniósł o oddalenie powództwa, powołując się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych i orzeczenie SN z dnia 08.04.1983 r. , III CZP 8/83, podnosząc, że pozwana nabyła nieruchomości w 2009 r. i od tego czasu należy liczyć 10-cio letni okres korzystania z nieruchomości. Pełnomocnik poza tym wskazał, że pozwana próbowała wykonywać służebność, ale ze względu na działalność powódki z niej nie skorzystała, a dojazd do działki jest utrudniony z uwagi na prowadzone tam zadania inwestycyjne.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

A. N. i R. N. są właścicielami działki nr (...) położonej na S., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Jest to nieruchomość rolna z zabudowaniami.

Działka ta powstała na skutek podziału działki nr (...) na działki (...). Na podstawie decyzji z dnia 31.07.2000 r. podział tej działki został uwarunkowany ustanowieniem służebności drogowej przy zbywaniu działek przez działkę (...) do działki nr (...). Działki te dnia 14.10.2009 r. kupiła strona pozwana (...) sp. z o.o. od spółki M4 PLUS.

Działkę nr (...) powodowie sprzedali dnia 16.08.2000 r. Fundacji Pomocy (...). J. B. w L.. W dniu 15.01.2009 r. Fundacja sprzedała działkę (...) Sp. z o.o. w L.. Działka (...) została połączona z działką (...) i utworzyły działkę (...) – dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W księdze wieczystej (...) została wpisana nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez tę działkę na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników działki nr (...).

Działka powodów 866/1 cały czas od daty sprzedaży była ogrodzona. Przez 10 lat od jej sprzedaży i ustanowienia służebności właściciel działki władającej ani razu nie skorzystał z prawa przechodu lub przejazdu. W rzeczywistości na tej działce nie było wytyczonej drogi. Na noc za ogrodzeniem były spuszczone psy, ogrodzenie nigdy nie było demontowane w celu przepuszczenia kogokolwiek do działki władającej.

Na działce (...) od kilku lat powstaje osiedle domów wielorodzinnych – bez wykorzystywania do dojazdu działki powodów. Przez działkę nie chodzą piesi z osiedla. Wiosną 2012 r. przejechało po działce (...) betoniarek, ale przejechały przez jej środek, a nie wyznaczonym pasem.

Dowód:

- decyzja z dnia 31.07.2000 r., k. 5-6 i projekt podziału nieruchomości, k. 8,
- odpis KW (...), k. 18-21, i akta tej księgi wieczystej,
- odpis KW (...), k. 71-86, i całe akta księgi wieczystej,
- akta KW LE1U/ 000383578/1,
- akta KW LE1U/ 00070043/8,
- zeznania świadka
 - E. L., k. 158,

- M. G., k. 158-159,

- przesłuchanie powódki A. N., k. 159.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo w stosunku do (...) sp. zo.o. w L. było zasadne, a wobec M. U. i (...) sp. zo.o. podlegało oddaleniu.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego – zeznań świadków, przesłuchania powódki wynika, że służebność przechodu i przejazdu nie była wykonywana w ogóle w okresie 10 lat od dnia jej ustanowienia. Strona pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu przeciwnego.

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

Absolutnie nie można zgodzić się z twierdzeniem pełnomocnika (...) sp. z o.o., że okres 10-cio letni należy liczyć od chwili nabycia nieruchomości przez tę spółkę, czyli od 2009 r. Służebność drogi koniecznej jest służebnością gruntową, a nie osobistą, zatem korzystanie z tej służebności związane jest z nieruchomością, a nie z właścicielem nieruchomości. Okres 10 lat liczy się od momentu, kiedy prawo przestało być wykonywane. Ustawodawca wychodzi z założenia, że brak zainteresowania samego uprawnionego wykonywaniem służebności oznacza utratę dla niego jakiegokolwiek znaczenia (tak w komentarzu do art. 293 kc: Sikorski Grzegorz w: Kodeks cywilny. Komentarz, Stępień-Sporek Anna, Jędrej Kamil, Karaszewski Grzegorz, Knabe Jakub, Ruszkiewicz Beata, Nazaruk Piotr, Ciszewski Jerzy, Sikorski Grzegorz). Skoro w niniejszej sprawie służebność w ogóle nie była wykonywana od początku jej ustanowienia, to od momentu ustanowienia należy liczyć 10 lat. Jakakolwiek inna interpretacja byłaby sprzeczna z ratio legis przepisu art. 293 § 1 k.c.

Pełnomocnik strony pozwanej powoływał się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych i uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 08.04.1983 r. sygn. III CZP 8/83, twierdząc, że została wydana na gruncie zbliżonego stanu faktycznego. Nic bardziej mylnego. Dokładna lektura uzasadnienia powyższej uchwały pozwala przyjąć, że została ona wydana w odmiennej sytuacji faktycznej, co pociągało za sobą inną interpretację prawną. Należy zauważyć, że w chwili nabycia nieruchomości przez (...) sp. z o.o. , czyli 14.10.2009 r. służebność drogi koniecznej jeszcze istniała. Zatem w ogóle nie może być mowy o zastosowaniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, która wchodzi w grę jedynie wówczas, gdy zachodzi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. W tej sprawie w chwili nabycia nieruchomości takiej niezgodności nie było. Służebność była wpisana i była prawnie skuteczna. Jeśliby nabywca (...) sp. z o.o. skorzystał przed dniem 16.08.2010 r. z prawa przejazdu – przerwałby okres niewykonywania służebności, który musiałby być liczony od nowa. Ponieważ jednak przez ten czas spółka nie skorzystała z prawa przejazdu czy przechodu – służebność wygasła.

Poza tym z twierdzenia pełnomocnika pozwanej na rozprawie wynika, że działka (...) ma dostęp do drogi publicznej. Argument, że dostęp ten jest utrudniony ze względu na działania inwestycyjne, jakie prowadzi na działce pozwana spółka, jest nie do przyjęcia. Spółka (...), jako właściciel nieruchomości, powinna tak projektować inwestycję, aby nie utrudniać sobie samej istniejącego dostępu do drogi publicznej. Służebność jest przecież ostatecznością, gdyż wiąże się z uciążliwą ingerencją w sferę cudzej własności. Zwłaszcza, jeśli ma polegać na przejeżdżaniu betoniarkami i innym ciężkim sprzętem budowlanym lub następnie przez mieszkańców wielorodzinnego osiedla.

Ponadto w ocenie Sądu logiczny jest wniosek, że skoro zostało na działce władnącej wybudowane osiedle, to jej właściciel ma inny dostęp do drogi i nie ma konieczności utrzymywania tak uciążliwej służebności. Jest to również argument przemawiający za uwzględnieniem powództwa.

Fakt, że na wiosnę 2012 r. przejechało kilka betoniarek przez działkę powodów nie mógł spowodować oddalenia powództwa. Było to już po wygaśnięciu służebności, czyli odbyło się bez podstawy prawnej i nie stanowiło wykonywania służebności, która w tamtym czasie już nie istniała.

Wygaśnięcie służebności następuje z mocy prawa. Sam upływ terminu jest wystarczający dla skutku w postaci wygaśnięcia służebności. Orzeczenie Sądu stwierdzające wygaśnięcie służebności ma charakter jedynie deklaratoryjny (Grzegorz Sikorski, ibidem). Dlatego Sąd stwierdził wygaśnięcie z dniem rzeczywistego wygaśnięcia służebności, czyli 16.08.2010, licząc 10 lat od jej ustanowienia.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej z umowy przedwstępnej po pierwsze jako spóźnione (art. 207 § 6 k.p.c. i 217 § 2 k.p.c.), poza tym umowa ta nie była podpisana przez nabywcę, więc nie ma dowodu, że takiej treści umowy zostały zawarte, ponadto data umowy jest już z okresu, kiedy służebność wygasła. Poza tym samo powołanie się przez właściciela nieruchomości na istnienie służebności w tego rodzaju dokumencie – umowie z podmiotem trzecim - nie jest przecież wykonywaniem służebności przechodu i przejazdu i nie przerywa biegu 10 letniego okresu.

Sąd oddalił powództwo wobec M. U. i (...) sp. zo.o. w L. – podmioty te nie posiadały biernej legitymacji materialnej (pkt II wyroku).

O kosztach postępowania w punkcie III Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania w punkcie IV Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i § 7 pkt 3 rozporządzenia z dnia 28.09.2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych.