

Sygn. akt I C 2295/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Błęsińska-Kozłowska

Protokolant: apl. Joanna Peplowska

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta O. i (...)

Sp. z o.o. z siedzibą w O.

o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym

I uzgadnia stan prawny nieruchomości położonej w O., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w ten sposób, że nakazuje wpisanie w dziale III powołanej księgi wieczystej w miejsce słów „służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...) pasem ziemi o szerokości 5 m i długości 22 m po ustalonym trakcie komunikacyjnym”, słów „odpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...) pasem ziemi o szerokości 5 m i długości 39,13 m po ustalonym trakcie komunikacyjnym, zgodnie z projektem służebności drogi koniecznej stanowiącym załącznik numer 8 do opinii biegłego sądowego J. K. z dnia 5 maja 2017 r., sporządzonej w sprawie I C 2295/16 Sądu Rejonowego w Olsztynie”;

II uzgadnia stan prawny nieruchomości położonej w O., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w ten sposób, że nakazuje wpisanie w dziale I-SP powołanej księgi wieczystej w miejsce słów „służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...) pasem ziemi o szerokości 5 m i długości 22 m po ustalonym trakcie komunikacyjnym” słów „odpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...) pasem ziemi o szerokości 5 m i długości 39,13 m po ustalonym trakcie komunikacyjnym, zgodnie z projektem służebności drogi koniecznej stanowiącym załącznik numer 8 do opinii biegłego sądowego J. K. z dnia 5 maja 2017 r., sporządzonej w sprawie I C 2295/16 Sądu Rejonowego w Olsztynie”;

III nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie kwotę 1.752,92 (tysiąc siedemset pięćdziesiąt dwa i 92/100) zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

IV nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie kwotę 1.752,92 (tysiąc siedemset pięćdziesiąt dwa i 92/100) zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

V koszty procesu między stronami wzajemnie znosi.

SSR Katarzyna Błęsińska-Kozłowska

Sygn. akt I C 2295/16

UZASADNIENIE

Powódka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. ostatecznie wniosła o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej KW nr (...) oraz KW nr (...), prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, poprzez nakazanie, aby:

- w dziale III księgi wieczystej nr KW (...), prowadzonej dla nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), obręb (...) oraz budynków: hali produkcyjnej PCV, budynku biurowo – socjalnego, magazynu, magazynu wiaty, magazynu gazów oraz magazynu w miejsce zapisu „służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...) pasem ziemi o szerokości 5 m i długości 22 m po ustalonym trakcie komunikacyjnym” wpisać „służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...) pasem ziemi o szerokości 5 m i długości 39,13 m po ustalonym trakcie komunikacyjnym”,

- w dziale I- Sp księgi wieczystej nr KW (...), prowadzonej dla nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), obręb (...) oraz budynków: hali produkcyjnej nietypowej oraz budynku biurowo – socjalnego, w miejsce zapisu „służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...) pasem ziemi o szerokości 5 m i długości 22 m po ustalonym trakcie komunikacyjnym” wpisać „służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...) pasem ziemi o szerokości 5 m i długości 39,13 m po ustalonym trakcie komunikacyjnym”.

Powódka wskazała, iż w dniu 30 grudnia 2003r. nabyła od syndyka upadłej spółki (...) S.A. z siedzibą w O. prawo użytkowania wieczystego działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o łącznym obszarze 1461 m², położonych w O. przy ul. (...), obręb (...) wraz ze znajdującymi się na tym gruncie budynkami: halą produkcyjną nietypową i budynkiem biurowo – socjalnym, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr KW nr (...). W przedmiotowej umowie syndyk masy upadłej spółki ustanowił także na prawie użytkowania wieczystego do działki nr (...) - celem zapewnienia dojazdu od drogi publicznej – na czas nieokreślony odpłatną służebność gruntową, polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę (...), położoną w O. przy ul. (...), pasem ziemi o szerokości 5m i długości 22 m po ustalonym trakcie komunikacyjnym na rzecz każdego użytkownika wieczystego. Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w O. nabył prawo użytkowania do tejże nieruchomości w dniu 28 kwietnia 2004r. Powód podał, iż wskazanie w akcie notarialnym, który stanowił podstawę wpisu w księgach wieczystych służebności gruntowej, służebności gruntowej na długości 22 m nie zapewnia działkom (...) dostępu do drogi publicznej, co było wynikiem pomyłki pomiarowej. Długość służebności powinna wynosić 39 m.

Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w O. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Pozwana wskazała, iż powództwo zmierza do uzyskania przez powódkę innego prawa aniżeli prawa, jakie nabyła aktem notarialnym z dnia 30 grudnia 2003r. Wedle wiedzy pozwanej na datę zakupu przez nią nieruchomości w kwietniu 2004r. powódka miała główny wjazd do swojego budynku od strony ul. (...), natomiast wjazd techniczny i rozładunkowy z podjazdem do rampy os strony ul. (...). W lecie 2004r. właściciel działki nr (...), nie mając obciążenia służebnością własnej nieruchomości na rzecz działek (...), uniemożliwił dalsze korzystanie z przejazdu do ul. (...). Wówczas pozwana zniwelowała skarpe pomiędzy działkami (...) tworząc tymczasowy wjazd na teren nieruchomości. Powódka również zaczęła z niego korzystać w ograniczonym zakresie. Pozwana nadmieniła również, iż służebność na działce nr (...) została prawidłowo zwymiarowana przez geodetę.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta O. nie zaoponował żądaniu pozwu w jego ostatecznym kształcie.

Sąd ustalił, co następuje:

Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), o łącznym obszarze 1461 m², położone w O. przy ul. (...), obręb (...), są własnością Skarbu Państwa.

W dniu 30 grudnia 2003r., na podstawie umowy sprzedaży, sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza E. B., rep. A nr (...) – powódka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. nabyła od syndyka upadłej spółki (...) S.A. z siedzibą w O. – S. P. - prawo użytkowania wieczystego wskazanych działek wraz ze znajdującymi się na tym gruncie budynkami: halą produkcyjną nietypową i budynkiem biurowo – socjalnym, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr KW nr (...).

W przedmiotowej umowie syndyk masy upadłej spółki ustanowił odpłatnie na czas nieokreślony służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez będącą w użytkowaniu wieczystym upadłego działkę nr (...), położoną w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), pasem ziemi o szerokości 5m i długości 22 m po ustalonym trakcie komunikacyjnym, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego, właściciela działek nr (...).

(dowód: akt notarialny k. 21 – 26, wydruk z księgi wieczystej k. 27 – 38, mapki k. 39 – 40, 48, 51, 78 – 79, 124, 166, decyzja k. 121, 123, zeznania świadków: S. P. k. 131 – 132, P. K. k. 132 – 134, zeznania prezesa zarządu powoda k. 179 – 180, księgi wieczyste nr KW (...), i KW (...)).

Określenie służebności przez działkę (...) podyktowane zostało najkrótszym jej przebiegiem. Taki przebieg służebności dawał możliwość dojazdu do najważniejszej części rozładunkowej, tj. rampy znajdującej się na tyłach działki nr (...). W celu opisanie służebności sporządzona została mapa przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z zarysem mapki służebność miała przebiegać do drogi gminnej wzdłuż granicy działki (...) sąsiadującej z działką nr (...). Dokonując pomiarów, błędnie określono nieruchomości obciążoną i władnącą, wobec czego do ustalenia służebności przyjęto szerokość działki nr (...) zamiast działki nr (...). W konsekwencji długość służebności mylnie określona została na 22 m wbrew faktycznej woli stron co do przebiegu służebności.

(dowód: zeznania świadków: S. P. k. 131 – 132, P. K. k. 132 – 134, A. T. (1) k. 160 – 161, operaty szacunkowe sporządzone przez A. T. (2)).

W momencie ustanawiania służebności nieruchomości nią obciążona – działka nr (...) – znajdowała się w użytkowaniu wieczystym (...) S.A. z siedzibą w O.. Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w O. nabył prawo użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości w dniu 28 kwietnia 2004r.

(bezsporne; ponadto: akt notarialny k. 80 – 93, zeznania prezesa zarządu pozwanego k. 180 – 181).

Wskazany akt notarialny stanowił podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej nr KW (...), prowadzonej dla nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) oraz w dziale I- Sp księgi wieczystej nr KW (...), prowadzonej dla nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), ustanowionej służebności gruntowej.

(bezsporne; ponadto księgi wieczyste nr KW (...), i KW (...)).

Nieruchomość pozwanego posiada dostęp do drogi publicznej Nr (...) oznaczonej numerem działki (...) (ulica (...) w O.) poprzez działkę nr (...), stanowiącą własność Gminy O., będącą w trwałym zarządzie Z. D., Z. i (...) w O..

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w O. wybudował ogrodzenie zaopatrzone w bramę. Pozwany nie utrudnia powodowi przejazdu przez bramę.

(bezsporne; ponadto: pismo k. 41, 42 – 45, 49 – 50, zdjęcie k. 77, zdjęcie k. 125 – 128, zeznania prezesa zarządu pozwanego k. 180 – 181).

Nieruchomość powoda posiada dostęp do drogi publicznej wyłącznie poprzez ustanowioną służebność. Określona w umowie z dnia 30 grudnia 2003r. mylnie na 22 m długości służebności nie zapewniałaby jednak działkom (...) dostępu do drogi publicznej i byłaby niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

(dowód: zeznania świadków: P. K. k. 132 – 134, Z. K. k. 159 – 160, zeznania prezesa zarządu powoda k. 179 – 180).

Niezbędną minimalną długość przedmiotowej służebności jest długość 39,13 m. powierzchnia obszaru tej służebności wynosi 196 m².

(dowód: opinia biegłego z zakresu geodezji, kartografii i szacowania nieruchomości J. K. k. 217 – 222).

Sąd zważył, co następuje:

Przedmiotowe powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Ustaień faktycznych w sprawie Sąd dokonał na podstawie złożonych przez strony dokumentów, których prawdziwość nie została zakwestionowana, na podstawie ksiąg wieczystych nr KW (...), oraz KW (...), a także w oparciu o zeznania przesłuchanych w sprawie świadków oraz zeznania stron przedmiotowego procesu, które były jasne, spójne i zgodne z pozostałym materiałem dowodowym. Dodatkowo ustalenia poczynione zostały w oparciu o opinię biegłego z zakresu geodezji, kartografii i szacowania nieruchomości J. K.. Biegły sporządził opinię zgodnie z zakreśloną tezą dowodową. Co istotne, opinia nie została zakwestionowana przez żadną ze stron. W związku z powyższym Sąd w całości podzielił wnioski w niej zawarte i przyjął je za własne.

W realiach przedmiotowej sprawy stan faktyczny w dużej mierze był bezsporny. Strony zgodne były co do tego, że służebność gruntowa, polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...), będącą w użytkowaniu wieczystym pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w O., została ustanowiona w umowie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek nr (...) z dnia 30 grudnia 2003r. Poza sporem pozostawała także okoliczność usytuowania przedmiotowej służebności. Zgodność stron sprowadzała się także do tego, iż dotychczasowy rozmiar służebności nie zapewnia działkom powódki dostępu do drogi publicznej. Spór między stronami dotyczył jednak możliwości zmiany długości tejże służebności. Zdaniem pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w O. powódka swoim żądaniem zmierza do uzyskania innego prawa, aniżeli to jakie nabyła na podstawie umowy z dnia 30 grudnia 2003r.

Podstawę roszczenia powódki stanowi przepis art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym 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. Wskazać przy tym należy, iż stan prawny nieruchomości obejmuje zarówno własność tej nieruchomości, jak i ustanowione na niej użytkowanie wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe: użytkowanie, służebność (gruntową, osobistą, przesyłu), hipotekę oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Konstrukcja z art. 10 ukwih 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 (por. J. Pisuliński, w: Ustawa, s. 254; T. Czech, Księgi, s. 166). Wspomniana rozbieżność może mieć różną przyczynę. Może dotyczyć zarówno aspektów podmiotowych (istnienie, nieistnienie prawa podmiotowego do nieruchomości, przypisanie w księdze prawa osobie nieuprawnionej albo nieujawnienie prawa osoby uprawnionej), jak i przedmiotowych (niezgodny przedmiot prawa lub błędnie wpisane w księdze cechy prawa podmiotowego) – (zob. komentarz do art. 10 KWU red. Osajda 2017, wyd. 1/S. Kostecki, Legalis).

Jednocześnie podnieść należy, iż przyczyna niezgodności może wpływać na sposób usunięcia tej niezgodności, a więc na to, czy znajdzie zastosowanie art. 10 ust. 1. Przyczyna niezgodności może bowiem decydować o tym, czy sąd powszechny może ustalić rzeczywisty stan prawny nieruchomości, tj. czy usunięcia niezgodności można żądać na podstawie art. 10 ust. 1, czy musi to nastąpić w innym postępowaniu. Jako że niezgodność ujawnionego w księgach wieczystych stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym określić należy jako pierwotną, tj.

istniejącą już od chwili dokonania wpisu w księdze wieczystej, nie sposób odmówić słuszności stanowisku powódki co do potrzeby sądowego uzgodnienia treści księgi wieczystej.

Pozwana wskazywała, iż prawo powódki wpisane zostało w księgach wieczystych prawidłowo, albowiem adekwatnie do treści umowy sprzedaży, będącej podstawą wpisu.

Zdaniem Sądu stanowisko pozwanej nie zasługiwało na aprobatę. Nie sposób bowiem podzielić pogląd wyrażony przez pozwaną, że dokonanie zmiany zapisów w księgach wieczystych nieruchomości władnącej i obciążonej zgodnie z żądaniem powódki doprowadziłyby do ukształtowania innego stosunku, niż wynikający z łączącej strony umowy.

Należy mieć bowiem na względzie, iż już w chwili zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek nr (...) strony umowy zgodne były co do konieczności ustanowienia służebności gruntowej (drogi koniecznej), zważywszy iż wskazane nieruchomości nie miały bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a który niezbędny był nabywcy zważywszy na charakter działalności gospodarczej, którą zamierzał tam prowadzić. W tym też celu – przed zawarciem umowy - zlecono profesjonalnemu podmiotowi ustalenie jak najkorzystniejszego położenia tejże służebności oraz wyliczenia jej powierzchni. Wskazania przy tym wymaga, iż strony nie oponowały zaproponowanemu przez rzeczoznawcę określeniu służebności przez działkę (...), jako odpowiadającemu najkrótszemu jej przebiegowi. Istotne znaczenie ma przy tym fakt, iż taki właśnie zakres ustanowienia służebności określony został na mapce załączonej do aktu notarialnego z dnia 30 grudnia 2003r., A nr (...) (k. 166), stanowiącej podstawę wytyczenia ostatecznego przebiegu służebności. Strony umowy przyznały także słuszność wyliczonej przez rzeczoznawcę szerokości służebności, jak również jej długości, choć uczyniły to będąc w przekonaniu, iż wartości te odpowiadają zaakceptowanemu przez nie obszarowi służebności. Strony nie mogły bowiem przewidzieć, iż dokonujący pomiarów podmiot błędnie określił nieruchomość obciążoną i władnącą, wobec czego do ustalenia służebności przyjął szerokość działki nr (...) zamiast działki nr (...). Na skutek powyższego pierwotne określenie długości służebności na 22 m nastąpiło wyłącznie w konsekwencji błędu pomiarowego, pomimo że strony umowy pozostawały w przekonaniu, iż wartość ta odpowiada rzeczywistej długości służebności, na jaką przystały i jaka wynikała z faktycznych uzgodnień, w tym również dokonanych w terenie.

W świetle wskazanych powyżej okoliczności stwierdzić należy, iż swoim żądaniem powód nie dochodzi ukształtowania odmiennego stanu prawnego, niż wynikający z umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, a wyłącznie domaga się dostosowania zawartych w księgach wieczystych zapisów dotyczących ustanowionej służebności do stanu zgodnego z rzeczywistymi jej wymiarami.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał żądanie pozwu za w pełni zasadne. Zważył przy tym również, iż w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (art. 5 ukwih).

W celu uzgodnienia treści ksiąg wieczystych nr KW (...) (prowadzonej dla nieruchomości gruntowej – działki nr (...)) oraz nr KW (...) (prowadzonej dla nieruchomości - działek nr (...)) z rzeczywistym stanem prawnym tych nieruchomości, niezbędne było ustalenie faktycznej długości służebności gruntowej wymaganej do zapewnienia działkom nr (...) dostępu do drogi publicznej – ul. (...) w O.. W tym zakresie Sąd odwołał się do wartości wyliczonej przez biegłego z zakresu geodezji, kartografii i szacowania nieruchomości J. K.. Jako że strony nie zakwestionowały wyliczeń biegłego zasadnym zdaniem Sądu jest przyjęcie, iż długość przedmiotowej służebności gruntowej wynosi 39,13 m, nie zaś 22 m, jaki to zapis ujęto w treści wskazanych ksiąg wieczystych w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 30 grudnia 2003r.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w punkcie I i II wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu wydano na podstawie art. 102 k.p.c., obciążając pozwanego jedynie częścią kosztów procesu poprzez ich wzajemnie zniesienie między stornami.

Powód wygrał proces i zgodnie z ogólną regułą wynikającą z treści art. 98 k.p.c., pozwany winien co do zasady zwrócić powodowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Stosownie jednak do treści art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu; jest rozwiązaniem szczególnym. Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące „na zewnątrz” procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego. W niniejszej sprawie Sąd stanął na stanowisku, że obciążanie pozwanego całością kosztów byłoby sprzeczne z zasadami słuszności. Pozwany nie brał udziału w rozmowach powodowej spółki z syndykiem i ustaleniach co do przebiegu drogi koniecznej, wiele kwestii wyjaśnionych zostało dopiero w toku postępowania sądowego. Rozstrzygające znaczenie miał niewątpliwie szkic przedłożony przez notariusza E. B. (k. 166), który dołączony był do dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia aktu notarialnego z dnia 30 grudnia 2003 r., z którego jednoznacznie wynikała wola stron co do przebiegu służebności, a co za tym idzie jej faktyczny przebieg. Strony, w tym sama powodowa spółka, nie mogły wcześniej pozyskać tego dokumentu. Pozwany zatem mógł pozostawać w faktycznej niepewności co do treści służebności drogi koniecznej będącej przedmiotem niniejszego postępowania.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 102 k.p.c. w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od powoda oraz od pozwanego kwoty po 1752,92 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

SSR Katarzyna Błęsińska-Kozłowska