

Sygn. akt I C 2825/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Arkadiusz Ziarko

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Kreczkowska - Żyrkowska

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa J. J.

przeciwko M. C.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

oraz połączonych spraw o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym: z powództwa K. K. (1) i K. K. (2) przeciwko M. C. (poprzednio I C 3622/17) oraz

z powództwa A. S. (1) przeciwko M. C. (poprzednio I C 3623/17)

I uzgadnia następujące księgi wieczyste z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z nich w dziale III wpisu ograniczonego prawa rzeczowego „Prawo drogowe na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej K. 42 przez parcel 467/105 na karcie mapy 1”:

- w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości obejmującej działkę nr (...), położonej w K., gmina P., powiat (...), województwo (...),
- w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości obejmującej działkę nr (...), położonej w K., gmina P., powiat (...), województwo (...),
- w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości obejmującej działkę nr (...), położonej w K., gmina P., powiat (...), województwo (...),

II zasądza od pozwanego na rzecz powoda J. J. kwotę 617 (sześćset siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

III zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów K. K. (1) i K. K. (2) kwotę 467 (czteryście sześćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV zasądza od pozwanego na rzecz powoda A. S. (1) kwotę 467 (czteryście sześćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

V odstępuje od obciążenia pozwanego kosztami procesu w pozostałym zakresie.

SSR Arkadiusz Ziarko

Sygn. akt: I C 2825/17 (I C 3622/17, I C 3623/17)

UZASADNIENIE

Powód J. J. ostatecznie wniósł o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej w K., gm. P., poprzez nakazanie, aby w dziale III księgi wykreślić wpis ograniczonego prawa rzeczowego, tj. prawa drogowego na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej K. 42 przez parcele 467/105. Dodatkowo wniósł o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Powód wskazał, iż nabył nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) położoną w K., gm. P., na podstawie umowy z dnia 21 maja 1982r. W chwili nabycia nieruchomość obciążona była służebnością gruntową na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej K. 42, ustanowioną dnia 16 czerwca 1938r. Dla nieruchomości została założona księga wieczysta nr (...). Służebność przepisana do księgi nr (...) nie ma określonej szerokości ani dokładnie określonego przebiegu. Dla wykonania przedmiotowej służebności z działki nr (...) wydzielona została droga wewnętrzna, zapewniająca sąsiadom dostęp do drogi publicznej. Działka powoda została podzielona na działki (...), z których ta ostatnia stanowi drogę. Wszystkie działki powstałe w wyniku podziału działki nr (...) oraz działki nr (...) mają bezpośredni dostęp do drogi. Odpadł zatem powód dla którego na działce nr (...) została ustanowiona służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...).

Powodowie K. K. (1) i K. K. (2) wnieśli o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej w K., gm. P., poprzez nakazanie, aby w dziale III księgi wykreślić wpis ograniczonego prawa rzeczowego, tj. prawa drogowego na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej K. 42 przez parcele 467/105. Dodatkowo wnieśli o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie podali, iż w dniu 29 kwietnia 2016r. nabyli od J. J. działkę nr (...) o pow. 1524 m², położoną w K., gm. P., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...). W chwili nabycia nieruchomość obciążona była służebnością gruntową na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej K. 42. Służebność ta wygasła wskutek niewykonywania przez właściciela nieruchomości władnącej.

Powódka A. S. (1) wniosła o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej w K., gm. P., poprzez nakazanie, aby w dziale III księgi wykreślić wpis ograniczonego prawa rzeczowego, tj. prawa drogowego na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej K. 42 przez parcele 467/105. Dodatkowo wniosła o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Powódka wskazała, iż nieruchomość oznaczoną jako działkę nr (...) nabyła w dniu 16 czerwca 2016r. Wskazana wyżej służebność wygasła wskutek niewykonywania przez właściciela nieruchomości władnącej.

Powyższe sprawy połączono do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Pozwana ostatecznie uznała przedmiotowe powództwo i wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu ewentualnie o nieobciążanie jej kosztami postępowania.

Sąd ustalił, co następuje:

Nieruchomość gruntowa, oznaczona jako działka nr (...), położona była w K., gm. P.. Działka ta została podzielona na działki (...).

Powód J. J. nabył nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) położoną w K., gm. P., na podstawie umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego z dnia 21 maja 1982r.

Nieruchomość tą matka powoda nabyła uprzednio na podstawie umowy rozliczenia i sprzedaży, sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep A nr (...), zawartej w dniu 2 czerwca 1960r.

W chwili nabycia nieruchomości obciążona była służebnością gruntową na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości oznaczonej K. 42, ustanowioną dnia 16 czerwca 1938r.

(dowód: zawiadomienie k. 8, umowa k. 9 – 10, akt notarialny k. 11 – 15, postanowienie k. 21 – 22, zawiadomienie k. 23 – 25, szkic k. 26, opis i mapa k. 30 – 33, wydruk z księgi wieczystej k. 44 – 51, 59, mapa k. 57 - 58).

Działka nr (...) odpowiada obecnie działkom nr (...). Działka nr (...) odpowiada obecnie działkom (...), które zostały przejęte przez Gminę P. i stanowią drogę publiczną.

Powodowie K. K. (1) i K. K. (2), na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) w dniu 29 kwietnia 2016r. nabyli od J. J. działkę nr (...) o pow. 1524 m², położoną w K., gm. P., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód: akt notarialny k. 83 – 90, wydruk z księgi wieczystej k. 91 – 97, 100 – 102, mapka k. 98 – 99).

Powódka A. S. (2) na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) w dniu 16 czerwca 2016r. nabyła od J. J. działkę nr (...) o pow. 1523 m², położoną w K., gm. P., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dziale III ksiąg wieczystych prowadzonych dla wskazanych nieruchomości widnieje zapis o obciążeniu nieruchomości służebnością gruntową – prawo drogowe - na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości oznaczonej K. 42 przez parcele 467/105.

(dowód: akt notarialny k. 118 – 121, wydruk z księgi wieczystej k. 122 – 128, 131 – 134, mapka k. 129 – 130).

Właścicielem nieruchomości oznaczonej K. 42 jest pozwana M. C.. Aktualnie zarówno działki powodów jak i działka pozwanej mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Służebność wpisana w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości powodów wygasła wskutek niewykonywania przez właściciela nieruchomości władającej.

(bezsporne).

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 księgi wieczystej nr KW (...).

Podstawę roszczenia powodów 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. 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).

W realiach przedmiotowej sprawy stan faktyczny był co do zasady bezsporny. Strony zgodne były co do tego, że w chwili nabycia wskazanych powyżej nieruchomości przez powodów obciążone były one służebnością gruntową – prawo drogowe - na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej K. 42, którym aktualnie jest pozwana M. C.. Poza sporem pozostawała także okoliczność wygaśnięcia tejże służebności wskutek niewykonywania jej przez właściciela nieruchomości władnącej.

W świetle wskazanych powyżej okoliczności - jako że służebność obciążająca nieruchomości powodów wygasła wskutek jej niewykonywania, do czego strony były zgodne - stwierdzić należy, iż żądanie pozwu w zakresie uzgodnienia treści ksiąg wieczystych, prowadzonych dla nieruchomości stanowiących własność powodów, z rzeczywistym stanem prawnym jawi się jako zasadne. Żądanie to uznać należy za słuszne tym bardziej, iż powodowie nie dochodzą ukształtowania odmiennego stanu prawnego, niż wynikający z umów na podstawie których nieruchomości te nabyli, a wyłącznie domagają się dostosowania zawartych w księgach wieczystych zapisów dotyczących ustanowionej służebności do stanu zgodnego z aktualnym stanem rzeczy.

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 tym stanie rzeczy orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu wydano na podstawie art. 102 kpc. Pomimo, iż powodowie wygrali proces Sąd nie stwierdził podstaw do zasądzenia na ich rzecz kosztów procesu w pełnych poniesionych przez nich wysokościach, a mianowicie na uwzględnienie nie zasługiwało żądanie w zakresie pełnej stawki z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika, które zgodnie z § 2 pkt 3 i 3 oraz § 5 pkt 8 rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - w przypadku powoda J. J. - wino wynieść 900 zł, zaś w przypadku pozostałych pozwanych 450 zł. Zwrócić należy bowiem uwagę na występowanie w przedmiotowej sprawie po stronie powodowej współuczestnictwa formalnego.

W razie współuczestnictwa formalnego (art. 72 § 1 pkt 2) do niezbędnych kosztów procesu poniesionych przez jednego pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym reprezentującego powoda przeciwko kilku współuczestnikom zalicza się jego wynagrodzenie ustalone odrębnie w stosunku do każdego współuczestnika. Zgodnie jednak z utrwalonym zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie poglądem Sąd powinien na podstawie art. 109 § 2 obniżyć to wynagrodzenie, jeżeli przemawia za tym nakład pracy pełnomocnika, podjęte przez niego czynności oraz charakter sprawy (uchwała SN z dnia 10 lipca 2015 r., III CZP 29/15, OSNC 2016, nr 6, poz. 69 z omówieniem M. W., Przegląd orzecznictwa, P.. 2016, nr 3, s. 112 i M. W., Wynagrodzenie pełnomocnika procesowego kilku współuczestników formalnych, M. Praw. 2016, nr 7, s. 36 oraz uchwała SN z dnia 8 października 2015 r., III CZP 58/15, OSNC 2016, nr 10, poz. 113; por. postanowienie SN z dnia 3 lutego 2012 r., I CZ 164/11, LEX nr 1254636; postanowienie SN z dnia 22 czerwca 2012 r., I UZ 54/12, OSNP 2013, nr 13–14, poz. 165 i postanowienie SN z dnia 20 lipca 2012 r., II CZ 196/11, IC 2013, nr 10, s. 46).

Sąd podzielił stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale z 10 lipca 2015 r. III CZP 29/15, w uzasadnieniu której Sąd Najwyższy wyjaśnił, że sprawa, w której dochodzi do współuczestnictwa formalnego, jest w istocie zbiorem kilku lub więcej spraw, połączonych zazwyczaj wyłącznie pragmatycznym dążeniem do wspólnego rozstrzygnięcia, a więc orzeczenia wydanego szybciej i taniej; w ujęciu technicznoprosesowym jest ona wprawdzie jedną sprawą, integruje jednak kilka (wiele) spraw obejmujących roszczenia lub zobowiązania jednego rodzaju, oparte na jednakowej podstawie faktycznej i prawnej. Konstrukcja wielości spraw w jednej sprawie nakazuje rozstrzygać odrębnie o kosztach procesu należnych w ramach każdej skumulowanej sprawy. Tylko takie podejście, a więc odniesienie

każdego rozstrzygnięcia do przebiegu, a zwłaszcza wyniku konkretnej sprawy, umożliwi prawidłowe i konsekwentne urzeczywistnienie wspomnianych na wstępie zasad orzekania o kosztach. W dalszej części uzasadnienia Sąd Najwyższy wyraźnie jednak zastrzegł, że podmiotowo-przedmiotowa kumulacja roszczeń oraz skorzystanie przez współuczestników sporu z pomocy jednego pełnomocnika powoduje obniżenie kosztów, zarówno indywidualnych, jak i publicznych (społecznych), a także przyczynia się do usprawnienia i przyspieszenia postępowania. W tej sytuacji dochodzi również do zmniejszenia nakładu pracy pełnomocnika oraz zaoszczędzenia jego czasu.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w wysokościach dochodzonych przez powodów, biorąc pod uwagę zachodzące po ich stronie współuczestnictwo formalne oraz charakter sprawy, byłoby niewspółmiernie wysokie w stosunku do nakładu pracy poniesionego przez pełnomocnika. Zważyć bowiem należy, iż żądania wszystkich powodów – zważywszy na ich tożsamy interes w przedmiotowej sprawie - oparte zostały o te same, nieliczne dowody. Przedmiotowe postępowanie nie wymagało od pełnomocnika większego nakładu prac, a wręcz uzasadnionym jest stwierdzenie, że mniejszego skoro przedłożone w sprawie dowody służyły wykazaniu słuszności żądań wszystkich reprezentowanych przez niego powodów. Z tego względu Sąd uznał za zasadne obniżenie należnego pełnomocnikowi wynagrodzenia, w przypadku każdego z trzech niniejszych powództw, do kwot po 300 zł. Wobec powyższego Sąd zasądził od pozwanej tytułem zwrotu kosztów procesu: na rzecz powoda J. J. kwoty 617 zł, zaś na rzecz powodów K. i K. K. (2) oraz powódki A. S. (1) kwot po 467 zł. Sąd uznał bowiem, iż poza kosztami zastępstwa procesowego powodowie ponieśli także koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł) oraz opłaty od pozwu, które w przypadku powodów K. i K. K. (2) oraz powódki A. S. (1) wyniosły po 150zł, zaś w przypadku powoda J. J. 300 zł.

Jednocześnie Sąd nie stwierdził podstaw do uwzględnienia żądania pozwanej w zakresie zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu. Zważyć bowiem należy, iż zwrot kosztów będzie należał się pozwanemu pomimo uwzględnienia powództwa, jeżeli nie dał powodu do wytoczenia sprawy i uznał przy pierwszej czynności procesowej żądanie pozwu (art. 101 k.p.c.). Uznanie żądania pozwu musi nastąpić jednak w sposób wyraźny i niebudzący wątpliwości przy pierwszej czynności procesowej, którą zwykle jest odpowiedź na pozew. W przedmiotowej sprawie już w chwili otrzymania pozwu pozwana mogła stwierdzić, że nie wykonuje służebności przez żadną z działek powodów z uwagi na fakt, iż posiada dostęp do drogi publicznej, jednakże tego nie uczyniła. Ponadto wskazać należy, iż choć bezspornie przed wniesieniem pozwu powodowie nie wystosowali do pozwanej wezwania do uregulowania kwestii objętej pozwem w sposób ugodowy, to nie sposób stwierdzić, że do dnia otrzymania odpisu pozwu w niniejszej sprawie pozwana nie posiadała wiedzy w zakresie ich żądania. Będąc bowiem świadomą niewykonywania przedmiotowej służebności przez znaczny okres czasu pozwana winna liczyć się z koniecznością formalnego regulowania tej kwestii w sposób zgodny z faktycznym stanem rzeczy. Pomimo to nie złożyła jednak właścicielom nieruchomości obciążonych służebnością oświadczeń o zrzeczeniu się tejsze służebności, określonych w przepisie art. 246 § 1 kc. Swoim zaniechaniem pozwana uniemożliwiła zatem wykreślenie tego prawa przez powodów z ksiąg wieczystych bez konieczności wytoczenia niniejszego powództwa.

Jednocześnie zważywszy na wiek pozwanej i jej sytuację materialną Sąd odstąpił od obciążenia jej kosztami procesu w pozostałym niż wskazany powyżej zakresie (art. 102 kpc).

SSR Arkadiusz Ziarko