

Sygn. akt I Ca 364/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Monika Strzyżewska

Sędziowie: SO Marta Truszkowska

SR del. do SO Rafał Chrzczonowski (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Monika Iwańska

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2017 r. w Ostrołęce

na rozprawie sprawy

z powództwa J. G. i D. G.

przeciwko K. S. (1), K. K., S. M., Z. Z., B. S. (1), B. M., M. Z. i B. S. (2)

o zniesienie służebności

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Pułtusku z dnia 25 lipca 2017 r., sygn. akt I C 41/17

### **orzeka:**

zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie 1. w ten tylko sposób, że wyrażenie „służebność przejścia i przechodu” zastępuje wyrażeniem „służebność drogową”;
2. w punkcie 2. w ten sposób, że znosi bez wynagrodzenia służebność drogową obciążającą nieruchomość położoną w P., obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości:
  1. położonej w P., obejmującej działki o numerach ewidencyjnych (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącej obecnie własność pozwanego K. K.;
  2. położonej w P., obejmującej działki o numerach ewidencyjnych (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącej obecnie własność pozwanych S. M. i B. M.;
  3. położonej w P., obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącej obecnie własność pozwanych Z. Z. i M. Z.;
  4. położonej w P., obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącej obecnie własność pozwanych B. S. (1) i B. S. (2).

Rafał Chrzczonowski Monika Strzyżewska Marta Truszkowska

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 25 lipca 2017 r. Sąd Rejonowy w Pułtusku w sprawie IC 41/17 zniósł bez wynagrodzenia służebność przejścia i przechodu, ustanowioną na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Pułtusku prowadzi księgę wieczystą (...) na rzecz kaźdoczesnych właścicieli nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Pułtusku prowadzi księgę wieczystą (...), w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Sąd I instancji ustalił, że nieruchomość powodów J. G. i D. G., to jest działka (...) położona w P., jest obciążona służebnością przejścia i przechodu na rzecz kaźdoczesnego właściciela działek sąsiednich stanowiących aktualnie własność pozwanych: (...) - K. S. (1), (...) - K. K., (...) - S. M. i B. M., (...) - B. S. (1) i B. S. (2), (...) - Z. Z. i M. Z.. Służebność ta została ustanowiona w celu zapewnienia dojazdu do działek pozwanych od ul. (...), w czasie, kiedy nie było tam innego dojazdu. Po wybudowaniu ul. (...) w 1999 roku został zapewniony do działek pozwanych odpowiedni dostęp i po tym okresie zostały one zabudowane. Bramy wjazdowe na działki pozwanych znajdują się od ulicy (...). Na drogę objętą służebnością tylko K. S. (1) i małżonkowie S. mają wyjście poprzez zamontowane w ogrodzeniach furtki. Ze służebności praktycznie od momentu wybudowania ul. (...) żaden z pozwanych, za wyjątkiem K. S. (1), nie korzystał, to jest nie wykorzystywał jej w celu dojścia lub dojazdu do swojej nieruchomości. Jedynie K. S. (1) przejeżdżał po terenie służebności w celu przywiezienia drewna. Obecnie droga jest w przeważającej części zarośnięta, nieprzejezdna, nieutwardzona. W pasie służebności wybudowano wodociąg przez Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w P..

W pisemnym uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie okoliczności przyznanych oraz odpisów z ksiąg wieczystych, zeznań świadka oraz przesłuchania stron. Niekwestionowane twierdzenia stron o faktach miały znaczenie głównie dla ustalenia, że pozwani od momentu nabycia służebności, za wyjątkiem K. S. (1), nie korzystali ze służebności w celu przechodu lub przejazdu, ponieważ dostęp do swoich nieruchomości posiadali od ulicy (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne w części, mianowicie co do K. S. (1). Dokonując wykładni art. 295 KC Sąd stwierdził, że przesłanka utraty wszelkiego znaczenia powinna być utożsamiana z ustaniem znaczenia gospodarczego. Przy ustalaniu, czy służebność utraciła wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej należy uwzględniać, czy doszło do utraty wszelkiego znaczenia gospodarczego. Utrata wszelkiego znaczenia następuje w razie odpadnięcia przesłanek warunkujących ustanowienie tej służebności, ustanie potrzeby korzystania z służebności w celu, w jakim została ona ustanowiona, a w niniejszym przypadku było to zapewnienie dostępu do drogi publicznej. Powstanie alternatywnej możliwości dostępu czyni zbędnym korzystanie ze służebności. Z tego punktu widzenia służebność utraciła znaczenie gospodarcze dla nieruchomości pozwanego S., który co prawda wykorzystywał ją dla dowożenia drewna opałowego, ale mógł to też czynić od strony ulicy (...), tyle, że być może mniejszymi pojazdami. Dlatego co do tego pozwanego Sąd powództwo uwzględnił na podstawie art. 295 KC. Oddalił zaś Sąd powództwo w pozostałym zakresie uznając, że co do pozostałych uprawnionych służebność wygasła na podstawie art. 293 § 1 KC, wskutek jej niewykonywania przez lat 10. Jak bowiem wynika z przesłuchania powoda oraz stron, żaden z pozwanych poza K. S. (1) nie korzystał ze służebności praktycznie od momentu nabycia swoich nieruchomości lub od powstania w 1999 roku ul. (...). Na marginesie sąd wskazał, że dla oceny zasadności powództwa żadnego znaczenia nie miała okoliczność przeprowadzenia w pasie służebności wodociągu, skoro nie w tym celu służebność została ustanowiona.

Wyrok ten w całości zaskarżyli powodowie. W dość obszernym wywodzie apelacji zarzucali w pierwszej kolejności sprzeczność z treścią zebranego materiału ustaleń, że zniesieniu podlega służebność przejścia i przechodu, skoro przedmiotowa służebność uprawniała też do przejazdu, a także, że służebności drogowe wygasły z mocy prawa, podczas gdy oddalone powództwa opierały się na przeciwnym wniosku powodów, a pozwani nie przyznali, że nie wykonywali ich prawa przez 10 lat. Apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez – jak w pozwie – zniesienie bez wynagrodzenia służebności drogowych (przechodu i przejazdu) obciążających nieruchomość powodów na rzecz kaźdoczesnych właścicieli wszystkich nieruchomości objętych żądaniem pozwu. Zdaniem powodów wyrok w części

oddalającej powództwo jest niesłuszny, gdyż Sąd Rejonowy z obejściem domniemania prawnego z art. 3 u.k.w.h. zbyt ogólnikowo i dowolnie ustalił, że sporne służebności gruntowe wygasły z mocy art. 293 § 1 k.c., nie uściślając faktów i dat, co nie może uchodzić za obalenie tego domniemania. Powodowie zaprzeczali, by twierdzili, że pozwani w rzeczywistości nigdy nie korzystali ze służebności, a jedynie, że istniejąca służebność utraciła pierwotną przydatność, ponieważ w 1999 roku oddano do użytku ulicę (...), która zapewniła dojazd do działek władających. Powodowie nie mieli zamiaru wykazywać faktu negatywnego w postaci trwającego co najmniej 10 lat stanu niewykonywania służebności. Wnosząc pozew mieli prawo zakładać, że Sąd wiąże domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. Powodowie złożyli wypisy z ksiąg wieczystych dowodząc tym samym, że służebności nie wygasły. Nie zachodziły przyczyny wzruszenia tego domniemania prawnego, niedopuszczalne jest wzięcie przez sąd pod rozważenie z urzędu zarzutu niezgodności wpisu w księdze wieczystej zmierzającego do obalenia domniemania przewidzianego w przepisie art. 3 ust. 1 u.k.w.h. Żadna ze stron nie kwestionowała istnienia służebności. Niedostrzeżenie przez Sąd art. 3 ust. 1 u.k.w.h. zaważyło na przebiegu i wyniku procesu, gdyż do ogłoszenia wyroku udowodnienie przez powodów istnienia służebności nie mogło budzić wątpliwości. Ustalenie Sądu Rejonowego, że ze służebności praktycznie od momentu wybudowania ul. (...) żaden z pozwanych za wyjątkiem K. S. nie korzystał, wobec czego wygasły z mocy prawa, nie znajduje także wystarczającego oparcia w przeprowadzonych dowodach. Przepis art. 230 k.p.c. nie znajdował zastosowania, gdyż powodowie nie twierdzili, że służebności wygasły wskutek ich nieprzerwanego niewykonywania przez lat 10. Wyjaśnienia zaś pozwanych charakteryzują się lakonicznością i lukami. Sąd Rejonowy zawęził przy tym pojęcie niewykonywania służebności do tezy, jakoby „żaden z pozwanych, poza K. S. (1), nie korzystał ze służebności w celu przejścia lub przejazdu do ul. (...)”.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Główne zarzuty apelacji powodów należało uznać za słuszne, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku w kierunku postulowanym we wnioskach apelacyjnych. Przede wszystkim trafnie apelujący wskazują, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji o żądaniu pozwu nastąpiło z zupełnym pominięciem przepisu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. z 2017r., poz. 1007). Tak przynajmniej wynika z lektury pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku, które w żaden sposób nie odnosi się do wskazanego przepisu. Przepis ten wprowadza zaś domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym – a zatem istnieje i ma treść oraz zakres wynikający z wpisu. Z wpisu prawa należy wnioskować, że odzwierciedla on sytuację prawną nieruchomości. Z kolei art. 234 kpc stanowi, że domniemania ustanowione przez prawo, a więc także domniemanie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wiążą sąd, mogą być jednak obalone ilekroć ustawa tego nie wyłącza.

Służebność, której zniesienia domagali się powodowie, była ujawniona w księgach wieczystych – tak w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej, jak i w księgach prowadzonych dla nieruchomości władających (k. 27-32 akt). Na gruncie niniejszej sprawy, zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece należało więc domniemywać, że służebność gruntowa objęta żądaniem pozwu istnieje. Sąd I instancji, będąc związanym ustawowym domniemaniem, nie mógł dokonać ustaleń faktycznych sprzecznych z tym domniemaniem, dopóki któraś ze stron nie obaliłaby go przy pomocy przedstawionych dowodów. Tymczasem żadna ze stron postępowania nawet nie zmierzała do obalenia przedmiotowego domniemania, wręcz przeciwnie. Powodowie, którym ewentualnie najbardziej powinno zależeć na obaleniu domniemania istnienia przedmiotowej służebności, żądanie pozwu opierali na tezie, że służebność istnieje, lecz utraciła znaczenie dla nieruchomości władających. Konsekwentnie domagali się zniesienia służebności, a nie stwierdzenia jej wygaśnięcia. Również obrona pozwanych zasadzała się na twierdzeniu, że przedmiotowa służebność istnieje i nadal ma znaczenie dla ich nieruchomości. Konsekwentnie, wnioski dowodowe stron także nie zmierzały do wykazania, że służebność nie była wykonywana i wygasła. Jak z tego wynika, na gruncie niniejszej sprawy, żadna ze stron nie tylko nie zmierzała do obalenia domniemania z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ale w kontekście twierdzeń podnoszonych dla uzasadnienia swoich stanowisk, strony nie miały nawet żadnego interesu prawnego w obaleniu tegoż domniemania. Tym bardziej nie był do tego uprawniony Sąd, który domniemaniem tym był związany. Zwłaszcza, że w niniejszej sprawie argumentacja każdej ze stron ewidentnie opierała się na założeniu, że służebność istnieje, a zatem każda ze stron na przedmiotowym domniemaniu ustawowym

korzystała. W doktrynie prawa cywilnego oraz orzecznictwie Sądu Najwyższego podnosi się nawet, że domniemań wynikających z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie może wzruszyć każda osoba zainteresowana, lecz tylko osoba legitymująca się interesem prawnym w zaprzeczeniu wnioskom, które wynikają z tych domniemań (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 24 kwietnia 2013r. w sprawie IV CSK 571/12 czy wyrok Sądu Najwyższego z 21 marca 2001r. w sprawie III CKN 325/00).

Należy zwrócić uwagę, że przepis art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi normę prawa materialnego, które sąd musi brać pod rozwagę z urzędu. Norma wynikająca z tego przepisu ma charakter bezwzględnie obowiązujący (por. T. Czech w: Księgi wieczyste i hipoteka, Komentarz, Warszawa 2014, s. 45). Sąd I instancji pominął zaś tę normę przy rozstrzygnięciu, nie odniósł się też do niej w pisemnym uzasadnieniu wyroku. Zastosował natomiast inną normę, mianowicie wyrażoną w art. 293 § 1 kc, który stanowi, że służebność gruntowa wygasa wskutek jej niewykonywania przez 10 lat. W ocenie Sądu Okręgowego w okolicznościach tej sprawy nie było to w ogóle uprawnione, nie tylko dlatego, że ustalenie takie było sprzeczne z domniemaniem wynikającym z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Z pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że ustalenia, iż służebność nie była wykonywana przez lat 10 a w konsekwencji wygasła, Sąd dokonał na podstawie niekwestionowanych twierdzeń stron o faktach. Jednak, jak już wyżej wskazano, stanowisko żadnej ze stron nie opierało się na tezie, że służebność nie jest wykonywana. Zwłaszcza powodowie takich twierdzeń nie podnosili, zatem pozwani nie mogli takich twierdzeń nie kwestionować ani tym bardziej wprost przyznawać. Również obrona pozwanych nie opierała się na podobnych tezach. Ogólnikowe zeznania powoda i pozwanych, różniące się między sobą, składane na zupełnie inne okoliczności, niż ustalone ostatecznie przez Sąd, nie osadzone w konkretnych datach – to za mało, by wbrew wskazanemu wyżej domniemaniu ustalić, że służebność wygasła, bo pozwani nie wykonywali jej przez 10 lat. Obalenie domniemania należy utożsamiać ze ścisłym wykazaniem okoliczności przeciwnych do tych, które wynikają z domniemania. Tego z pewnością w sprawie zabrakło. Żaden z przeprowadzonych dowodów nie pozwalał na dokonanie niewątpliwych ustaleń, czy i w jakim okresie służebność nie była w ogóle wykonywana.

W tym stanie rzeczy Sąd dokonał częściowo błędnych ustaleń faktycznych, z naruszeniem art. 234 kpc. W konsekwencji naruszył też prawo materialne, nie stosując art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a stosując – mimo braku podstaw – normę art. 293 § 1 kc. Dlatego wyrok należało zmienić, zgodnie z żądaniem powodów zawartym w apelacji, znosząc służebność w odniesieniu do wszystkich nieruchomości władnących, a nie tylko nieruchomości K. S. (1). Co do przesłanek zniesienia służebności, Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia i oceny prawne Sądu Rejonowego, który trafnie wiąże utratę wszelkiego znaczenia przez służebność z odpadnięciem przesłanek warunkujących ustanowienie tej służebności, z ustaniem potrzeby korzystania ze służebności w celu, dla którego została ustanowiona. Służebność gruntowa, której zniesienia domagali się powodowie, została ustanowiona w celu zapewnienia dostępu do nieruchomości władnących, stanowiących obecnie własność pozwanych. Wówczas innego dostępu do tych nieruchomości nie było. Obecnie jednak do wszystkich tych nieruchomości jest dostęp od drugiej strony, od stanowiącej drogę publiczną ulicy (...). Od tej ulicy właściciele urządzili wjazdy do swoich nieruchomości, z tej ulicy korzystają w celu dojścia i dojazdu do swoich nieruchomości. W ten sposób przyczyna, dla której ustanowiono przedmiotową służebność, odpadła zupełnie. Nieruchomości mają bowiem bezpośredni dostęp do drogi publicznej, z tego punktu widzenia więc ustanowiona służebność utraciła dla tych nieruchomości wszelkie znaczenie. Subiektywne odczucie właścicieli, że służebność mogłaby się im jeszcze przydać, nie ma tu decydującego znaczenia.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 1 kpc oraz art. 295 kc. Sąd Okręgowy zmienił przy tym również wyrok w części uwzględniającej powództwo, jako że treść wyroku również w tym zakresie nie w pełni odpowiadała żądaniu pozwu oraz dokonany przez Sąd ustaleniom. Sąd Rejonowy zniósł bowiem służebność przejścia i przechodu w sytuacji, gdy w pozwie powodowie domagali się zniesienia służebności drogowej. Tak bowiem przedmiotowa służebność była określona w księdze wieczystej oraz w oświadczeniu o ustanowieniu służebności zawartym w notarialnej umowie sprzedaży z dnia 2 marca 1995r. Służebność drogowa, jak można się domyślać, obejmuje nie tylko przechód, ale i przejazd. To ostatnie uprawnienie w wyroku Sądu I instancji pominięto, w związku z czym należało i tu uwzględnić żądanie apelacji.

Rafał Chrzczonowski Monika Strzyżewska Marta Truskowska