

Sygn. akt: I C 2140/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Inowrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marcin Sroczyński
Protokolant:	st. sekr. sądowy Joanna Operacz-Nizioł

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2016 roku w Inowrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. B. (1) i A. B. (1)**

przeciwko **W. B. (2) i J. B. (1)**

o zniesienie służebności

1. oddała powództwo,
2. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 240,00 zł (dwieście czterdzieści złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Marcin Sroczyński

Sygn. akt I C 2140/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 maja 2015 roku powodowie W. B. (1) i A. B. (1) wnieśli o zniesienie służebności gruntowej, obciążającej nieruchomość położoną w S. gm. I. dla której w Sądzie Rejonowym w Inowrocławiu prowadzona jest księga wieczysta (...) polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działki o nr (...) do działki (...) bez wynagrodzenia. W uzasadnienie wskazali, iż są współwłaścicielami nieruchomości położonych w S. stanowiących działki gruntu o powierzchni 0,3412 ha oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 259/ 1 i 259/2 dla których Sąd Rejonowy w Inowrocławiu prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość jest obciążoną służebnością gruntową na rzecz każdorazowego właściciela działki o nr (...) obecnie na rzecz pozwanych. Służebność gruntowa została ustanowiona w 2000 roku przez B. i J. R. aktem notarialnym z dnia 8 grudnia 2000 roku. Obecnie nie ma potrzeby aby ta służebność figurowała w księdze wieczystej z uwagi na powstałe na tym terenie zmiany właścicielskie. Nieruchomość władająca działką (...) posiada dostęp do drogi publicznej z trzech stron do kilku dróg. Z uwagi na fakt, iż służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władającej wszelkie znaczenie, powodowie na podstawie art. 295 k.c. wnieśli o jej zniesienia bez wynagrodzenia.

Pozwani J. B. (1) i W. B. (2) w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa. Wskazali, iż służebność jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania służebności władającej. Podnieśli, iż od wjazdu bramy głównej rośnie

pomnik przyrody, samochód ciężarowy nie przejedzie z uwagi na wąski przejazd, od drogi głównej „pakoskiej” część działki stanowi sad, który jest oddzielony od parku aleją starych jesionów i nie ma możliwości przejazdu, wjazd od drogi komunalnej nie ma możliwości przejazdu ciężkich pojazdów. W tym miejscu posadzone są studnie i ekologiczne szambo oraz drzewa. Z uwagi na powyższe nie ma możliwości dojazdu ciężkich pojazdów z innej strony niż przez nieruchomości powodów. Powodowie utrudniają korzystanie z wjazdu. Nieruchomość obciążona stanowiła kiedyś jedną działkę (...). Obecnie jest po podziale działka (...). Wskazali, iż podział nieruchomości nie może być powodem zniesienia służebności. Powodowie dokonując nabycia nieruchomości obciążonej służebnością mieli wiedzę o jej stanie prawnym i zakresie obciążenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Aktem notarialnym z dnia 8 grudnia 2000 roku Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa sprzedała J. R. i B. R. między innymi działkę (...) o powierzchni 90 m² położoną w S.. Nabywcy na zakupionej działce ustanowili nieodpłatnie na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) służebność gruntową, polegającą na prawie przechodu i przejazdu do działki (...) przez działkę (...). Służebność została ujawniona w księdze wieczystej (...).

Dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 8 grudnia 2000 roku w akta księgi

wieczystej (...)

J. R. i B. R. zbyli przedmiotową działkę na rzecz A. B. (2) i K. B., którzy dokonali scalenia działek ujawnionych w księdze wieczystej (...). Powstała działka (...) ujawniona została w księdze wieczystej (...). Następnie działka (...) uległa podziałowi na działki (...). W 25 czerwca 2012 roku przedmiotowe działki nabyli powodowie.

Dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 12 lutego 2009 roku, wypis aktu

notarialnego z dnia 11 marca 2009 roku w aktach księgi wieczystej

(...) k.133-140, decyzja podziałowa z dnia 14 grudnia

2011 roku oraz wypis aktu notarialnego z dnia 25 czerwca 2012 roku

w aktach księgi wieczystej BY1I/00036207/6 k. 174-175,179-185

Właścicielami działki (...) są pozwani. Na terenie przedmiotowej działki znajduje się zespół dworsko- parkowy, który wpisany jest do rejestru zabytków.

Dowód: wypis z rejestru gruntów k. 11, pismo z dnia 18 września 2015 roku

Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w T. Delegatura w

B. k. 36

Nieruchomość pozwanych ma dostęp do drogi publicznej lecz z uwagi na wpisanie jej do rejestru zabytków brak jest możliwość modyfikacji istniejących dróg dojazdowych.

Dowód: zeznania świadka M. Ł. k. 31-32, zeznania świadka I. B.

(...) k. 50-52

Ustanowiona służebność gruntowa umożliwia dojazd do budynków gospodarczych pozwanych znajdujących się na zapleczu dworu celem dostawy gazu do usytuowanego tam zbiornika jak również opału do kotłowni znajdującej się w tylnej części dworu. W zespole dworsko- parkowym zamieszkują pozwani.

Dowód: protokół oględzin k. 61-62, przesłuchanie pozwanych w charakterze

strony k. 76-80

Sąd zważył co następuje

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedłożone dokumenty, których wiarygodność nie była kwestionowana oraz zeznania świadków oraz stron. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania zeznań świadków, którzy wskazywali w swych zeznaniach wiedzę w zakresie przedmiotowego postępowania.

Powodowie jako podstawę prawną swego żądania wskazali art. 295 k.c. zgodnie z którym jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znacznie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia. Podnosili również, iż nieruchomość pozwanych ma dostęp do drogi publicznej z trzech stron do kilku dróg. Pozwani w tym zakresie wskazywali, iż ta służebność ma istotne znacznie gospodarcze dla ich nieruchomości albowiem umożliwia wjazd samochodów dostawczych na teren ich posesji celem dostarczenia opału. W tym zakresie Sąd przesłuchał świadków M. Ł. k. 31-32, I. B. k. 50-52, które w swych zeznaniach wskazywały na specyficzne walory nieruchomości władnącej z uwagi na fakt, iż jest to zespół dworsko- parkowy wpisany do rejestru zabytków podlegający ochronie konserwatorskiej. Z tej okoliczności wynika szereg ograniczeń związanych z dojazdem do tej posesji. Faktyczne usytuowanie nieruchomości pozwanych powoduje, iż posiada ona dostęp do dróg publicznych lecz praktycznie uniemożliwiona jest możliwość modyfikowania dotychczasowego dojazdu. Ustanowiona służebność gruntowa umożliwia dojazd do zaplecza dworu, gdzie zamieszkują pozwani i gdzie usytuowany jest zbiornik na gaz oraz jest tam usytuowana kotłownia opalana węglem. Jak wynikało z oględzin dokonanych przez Sąd w dniu 5 stycznia 2016 roku brak jest możliwości innego dojazdu do tych obiektów. Na końcu głównego wjazdu do nieruchomości pozwanych, który prowadzi do dworu znajduje się dąb szypułkowy, który jest pomnikiem przyrody. Położenie tego drzewa powoduje, iż brak jest możliwości dojazdu do kotłowni z dostawą opału od strony głównej bramy. Powodowie wskazywali, iż pozwani praktycznie nie korzystają z ustanowionej służebności. Sąd na ta okoliczność przesłuchał świadków A. B. (2) k. 49 K. B. k. 50 i R. B. k. 74. Osoby te nie posiadały w tym zakresie znaczącej wiedzy. Natomiast powód W. B. (1) w trakcie przesłuchania go w charakterze strony k. 76 wskazał iż od momentu zakupu nieruchomości obciążonej służebnością w 2012 roku to raz była dostawa gazu dla pozwanych i raz pozwana korzystała ze służebności gruntowej celem udania się jej wraz z jej matką do lekarza. Również pozwany W. B. (2) wskazał, iż około roku lub dwóch lat temu była dostawa gazu k.77. Natomiast pozwana J. B. (2) podała, iż wjazd od nieruchomości powoda do ich posesji był wykorzystywany dwukrotnie k. 79. W tym miejscu należy wskazać, iż zgodnie ze stanowiskiem doktryny ocena przesłanki utraty przez służebność wszelkiego znaczenia powinna mieć charakter zobiektywizowany, ponieważ w myśl art. 295 k.c. kryterium odniesienia dla tej przesłanki jest nieruchomość władnąca, a nie aktualny jej właściciel i jego indywidualne interesy. Należy zatem badać użyteczność służebności z punktu widzenia każdorazowego (tzn. potencjalnego) właściciela nieruchomości władnącej, który znalazłby się w określonej sytuacji prawno rzeczowej (tak A. S. nieruchomości Komentarz WK 2014). Mając powyższe na uwadze w ocenie Sądu w tym postępowaniu nie ma znaczenia częstotliwość korzystania przez obecnych właścicieli z służebności gruntowej jak również utrudnienia dla powodów. Niewątpliwie ta służebność gruntowa ma znaczenie dla każdorazowego właściciela działki (...). W tym zakresie należy również wskazać, iż powodowie mieli świadomość istnienia służebności gruntowej, która obciążała nieruchomość którą nabył przyznał W. B. (1) w toku jego przesłuchania k. 76. Tym samym mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo (punkt pierwszy wyroku). O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z związku z § 7 pkt.3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (punkt drugi wyroku).

SSR Marcin Sroczyński