

Sygn. akt II Ca 702/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Aleksandra Kłoda
Sędziowie:	SSO Ryszard Biegun SSR del. Piotr Łakomiak (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Teresa Fołta

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2015 r. w Bielsku-Białej

na rozprawie

sprawy z powództwa R. S., A. S., R. Ś., D. Ś.

przeciwko P. S., I. M. (1)

o ustalenie wygaśnięcia służebności gruntowej

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej

z dnia 24 lipca 2015r. sygn. akt I C 983/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od powodów R. S. i A. S. jako dłużników solidarnych oraz R. Ś. i D. Ś. jako dłużników solidarnych na rzecz pozwanych P. S. i I. M. (1) jako wierzycieli solidarnych kwoty po 60zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sędzia Przewodniczący Sędzia

Sygn. akt II Ca 702/15

## UZASADNIENIE

W dniu 10.07.2013 roku R. S., A. S., R. Ś., D. Ś., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli pozew (k. 2-3) przeciwko P. S. i I. M. (1) o ustalenie wygaśnięcia służebności gruntowej, tj. stwierdzenia, iż służebność drogowa poprowadzona południową częścią działki pgr (...) o szerokości 4 metrów i długości 25 metrów, obciążająca nieruchomość położoną w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej prowadzi KW nr (...), a

ustanowiona na rzecz nieruchomości władnącej położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej prowadzi KW nr (...), wygasła. W uzasadnieniu wskazano, że służebności została ujawniona w księgach wieczystych w 2012r., zaś powodowie dokonali wcześniej zakupu nieruchomości działając w zaufaniu do treści ksiąg wieczystych. W momencie zakupu nie mieli świadomości o istnieniu prawa rzeczowego obciążającego ich nieruchomość. Ponadto przedmiotowa służebność wygasła ex lege na skutek jej niewykonywania przez okres ponad dziesięć lat. Od 2001 roku trakt drogowy nie był w żaden sposób wykorzystywany przez posiadaczy nieruchomości władnącej. Poza tym posesja przy ul. (...) jest trwale ogrodzona.

W odpowiedzi na pozew (k. 46-53) pozwani reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o oddalenie powództwa. Podali, iż przedmiotowa służebność została ustanowiona decyzją Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w B. z dnia 2.09.1972r. i wpisana w lwh (...). Następnie w dniu 29.01.2013r. doszło do przeniesienia wpisu do nowej KW. Zakwestionowano, iż służebność nie była wykonywana przez okres 10 lat. Podniesiono, iż od 03.06.2011r. wykonywali służebność drogową, dojeżdżali nią, usuwali bluszcz, prowadzili prace remontowe. Również ich poprzednicy prawni wykonywali służebność, gdyż po drodze przejeżdżał wóz oczyszczający szambo. Wskazano, że nieruchomość władnąca, tj. pgr (...), nie ma dostępu do drogi publicznej. Dojazd do tej nieruchomości od strony drugiego sąsiada ma charakter przejściowy.

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska uszczegóławiając argumentację prawną i faktyczną.

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej wyrokiem z dnia 24.11.2015r. w sprawie I C 983/13 w pkt. 1 oddalił powództwo, a w punkcie 2 orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy orzekając w powyższy sposób ustalił, że decyzją Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w B. z dnia 2.09.1972r. ustanowiono prawo przejazdu południowym skrajem pgr. (...) pbj. lwh (...) kat. B.-G. o szerokości 4 m i długości 25 m na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości obj. lwh (...) kat. B.-G..

Na karcie C lwh (...) wpisano służebność drogową południowym skrajem pgr. (...) o szerokości 4 m i długości 25 m na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości obj. lwh (...) kat. B.-G..

W dniu 22.12.2003r. R. i A. S. kupili lokal mieszkalny przy ul. (...) obj. KW (...). Z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział 63/100 w nieruchomości wspólnej obj. KW (...).

W dniu 29.11.2011r. R. i D. Ś. kupili lokal mieszkalny przy ul. (...) obj. KW (...). Z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział 37/100 w nieruchomości wspólnej obj. KW (...).

Powodowie w chwili nabywania przez nich nieruchomości nie wiedzieli o obciążeniu jej służebnością drogi koniecznej na rzecz sąsiedniej nieruchomości przy ul. (...). W księgach wieczystych ich nieruchomości nie była wpisana droga konieczna.

W dniu 3.06.2011r. oraz 12.01.2012r. P. S. i I. M. (1) kupili lokal mieszkalny przy ul. (...) obj. KW (...). Z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział 1/2 w nieruchomości wspólnej obj. KW (...). Dnia 28.02.2010r. P. S. i I. M. (1) kupili lokal mieszkalny przy ul. (...) obj. KW (...). Z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział 1/2 w nieruchomości wspólnej obj. KW (...).

P. S. i I. M. (1) są współwłaścicielami nieruchomości władnącej obj. KW (...) położonej przy ul. (...). R. i A. S. oraz R. i D. Ś. są współwłaścicielami nieruchomości obciążonej obj. KW (...) położonej przy ul. (...).

Postanowieniem z dnia 21.10.2010r. Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej, sygn. akt II Ns 1366/10 P. S. i I. M. (1) jako współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) uzyskali zgodę na dokonanie remontu dachu budynku oraz stropu. Orzeczenie to zostało co do istoty utrzymane postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 17.03.2011r. Dnia 25.07.2011r. firma (...) jako wykonawca rozpoczęła prace budowlane.

W dniu 24.10.2012r. P. S. i I. M. (1) wnieśli do sądu wieczystoksięgowego wniosek o wpis- przepisanie prawa drogi lwh(...) i lwh (...) do KW (...) jako dojazd do działek (...). Dnia 29.01.2013r. służebność drogi została przeniesiona do księgi wieczystej. Wpis zaskarżyli R. Ś. i A. S.. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej z dnia 10.06.2013r. zaskarżony wpis został utrzymany w mocy.

Co najmniej od 1959r. posesje przy ul. (...) odgródzone są od siebie siatką, w której nie było zamontowanej ani furtki, ani bramy. Od co najmniej w/w roku posesja przy ul. (...) jest ogrodzona od strony ulicy (...) bramą dwuskrzydłową zamykaną na kłódkę oraz furtką wyposażoną w zamek elektryczny i dzwonek. W zasadzie była regularnie zamykana by osoby postronne nie mogły wejść na posesję. Z tyłu budynku przy ul. (...) znajdowały się toalety i szambo, które było co do zasady opróżniane przez wóz dojeżdżający od strony południowej. Przez kilkadziesiąt lat tylko sporadycznie wóz wjeżdżał na posesję powodów. Wóz ascenizacyjny nie wjeżdżał na posesję przy ul. (...) od strony posesji przy ul. (...), gdyż znajdowała się tam siatka. Sprzed siatki był ciągnięty wąż ponad siatką w stronę odpływu szamba. Poprzednicy powodów, którzy byli właścicielami nieruchomości przy ul. (...), tj. m.in. państwo G. i H., zamykali bramę i furtkę by osoby postronne nie mogły wjechać, wejść na ich posesję. Państwo G. posiadali groźnego psa, który był puszczany luzem po posesji. Osoby, który chciały wejść na posesję dzwoniły dzwonkiem, furtka była otwierana elektrycznie przez lokatorów. Stan taki trwał również do czasu nabycia nieruchomości przez powodów. Osoby zamieszkujące w nieruchomości przy ul. (...) nie korzystały wcale z przysługującej im służebności drogi koniecznej. Węgiel wrzucały do piwnicy od strony ulicy (...), korzystały z dojścia od strony nieruchomości (...). Sporadycznie jeden z lokatorów- młody chłopak- przeskakiwał ogrodzenie pomiędzy posesjami.

Przed zakupem nieruchomości I. M. (2) sprawdzała ich księgi wieczyste oraz akta, w których były wpisy o przysługujących drogach koniecznych z obu stron. Pozwani nie znali się, nie kontaktowali się z potencjalnymi sąsiadami, w tym powodami. Pozwani po zakupie nieruchomości zawarli umowę z A. na dostarczenie wody i odprowadzania ścieków oraz rozpoczęli jej remont. Materiały budowlane dowozili od strony posesji nr (...). Prace z nieruchomości powodów prowadzili za ich zgodą ustną bądź na podstawie pisemnej umowy najmu terenu. Kilukrotnie pozwany P. S. przełożył rękę przez furtkę i otworzył ją od tyłu i w ten sposób dostał się na posesję powodów. Odbywało się to bez zgody i wiedzy powodów. Betoniarzka zamówiona przez pozwanych stanęła na podjeździe do posesji powodów. Beton podawany był przez ramię betoniarzki, przez okno, do wnętrza budynku pozwanych. Pozwani dokonali również zerwania bluszczu z fasady swojego budynku stojącej w granicy nieruchomości. Dnia 9 lipca 2013r., w godzinach rannych pozwany P. S. zamontował pomiędzy posesjami (...) i (...)bramę.

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy oparł o dokumenty prywatne i urzędowe, w tym treści ksiąg wieczystych i orzeczenia w nich zawarte. Podstawą ustalenia stanu faktycznego były również oględziny nieruchomości, które jednak pozwalały na stwierdzenie stanu istniejącego aktualnie.

Stan faktyczny oparto również na osobowych źródłach dowodowych, tj. zeznaniach świadków i przesłuchaniu stron. Wiarygodne, spójne i logiczne były zeznania świadków A. G. i M. G., którzy od 1995r. do 2004r. mieszkali przy ul. (...). Z ich zeznań dobitnie wynika, iż przez okres zamieszkiwania służebność drogową nie była wykonywana, gdyż sporne posesje były odgródzone. Z kolei od strony ul. (...) były zamykane brama wjazdowa i furtka, klucze zaś posiadali lokatorzy ich budynku Co więcej żaden z lokatorów nie był nawet świadomy, iż taka służebność istnieje. Świadkowie ci posiadali również groźne psy, które nie lubiły obcych, więc siłą rzeczy dostęp do posesji gdzie mieszkali nie był swobodny. Podobny walor miały zeznania świadka M. H., który zamieszkiwał przy ul. (...) od 1959r. do 2001r. Świadek ten miał wiedzę aż z 40 lat i również stwierdził, że służebność nie była wykonywana w żaden sposób, gdyż posesje były odgródzone, zaś sama furtka i brama wjazdowa od ul. (...) były zamykane. Niewiele wniosły do sprawy zeznania C. G., nie pamiętał on istotnych rzeczy dla sprawy. Wiarygodne były zeznania świadka S. M., który remontował budynek przy ul. (...). Świadek ten nie znał żadnych ustaleń pomiędzy stronami, ale zeznał, iż był wpuszczany na posesję przy ul. (...) gdy oznajmił, że musi wykonać pracę. Podobnie zeznał R. M. (1), który podał, że pozwani sygnalizowali powodom, iż będą prowadzone prace remontowe.

W części wiarygodne były zeznania R. M. (2) i G. M., rodziców pozwanej. Podkreślić należy, że ich wiedza o stanie nieruchomości datuje się dopiero od zakupu dokonanego przez ich córkę. Niewiarygodne były ich zeznania w części w

jakiej twierdzili o zupełnej swobodzie w korzystaniu z posesji przy ul. (...). Ich zeznania w tym względzie są nielogiczne i sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym, któremu Sąd dał wiarę. Gdyby ten wstęp był swobodny, betoniarka nie została by na wjeździe do posesji przy ul. (...), a swobodnie wjechała by jak najbliżej budynku pozwanych. Oględziny nieruchomości wykazały, iż przerwa w siatce grodzącej nieruchomości od strony garaży jest bardzo wąska i niewiarygodne jest zeznanie G. M. jakoby można tam swobodnie przejść.

Co do zasady wiarygodne były zeznania H. N., która od 1981r. do 2012r. mieszkała w budynku przy ul. (...). Potwierdziła, że sporne posesje odgródzone były siatką, a jej syn czasem ją przeskakiwał i szedł posesją (...). Wywóz szamba odbywał się co do zasady nie od strony posesji (...), ale od drugiej strony. Sąd nie dał wiary jej zeznaniom w zakresie w jakim stwierdziła, że brama sąsiedniej posesji (...) była z reguły otwarta, gdyby tak było wóz do opróżniania szamba nie dojeżdżałby w zasadzie przez te wszystkie lata od drugiej strony. Z. Z. mieszkający przy ul. (...) kilkadziesiąt lat potwierdził, że pomiędzy posesjami nie istniało żadne przejście, nie korzystał ze służebności przejazdu, gdyż korzystał ze służebności biegnącej od drugiej strony budynku.

Wiarygodne były zeznania J. M., który jednak nie miał istotnych informacji o sprawie. Zeznania świadka J. D. potwierdziły, iż posesja przy ul. (...) była odgródzona od ulicy bramą i furtką.

Szczególnie istotne okazały się zeznania świadka M. M., który od 1975 r. mieszka naprzeciwko budynków stron i był mimowolnym obserwatorem. Potwierdził, że posesja przy ul. (...) była ogrodzona od strony ulicy, zaś brama była zamykana na kłódkę, a furtka na rodzaj domofonu tj. zamek elektryczny na dzwonek. Z kolei mieszkańcy posesji przy ul. (...) nie dostarczali węgla, drzewa przez posesję powodów, a przez okienka umiejscowione od ul. (...).

Zeznania świadka A. K. były nieistotne, gdyż świadek ten nie pamiętał faktów istotnych dla ustalenia stanu faktycznego sprawy, a od 1986r. mieszka na stałe poza granicami kraju.

Wiarygodne, spójne, konsekwentne były zeznania powodów R. Ś. i R. S.. Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom pozwanych P. S. i I. M. (1) w zakresie w jakim były sprzeczne z zeznaniami powodów, a dotyczącymi sposobu zamykania bramy wjazdowej do posesji powodów, nieutrudnionego dostępu do posesji powodów, wyrażania zgody na dokonywanie prac.

Sąd Rejonowy na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 293 § 1 k.c. służebność gruntowa wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć. W niniejszej sprawie wskazana przesłanka w odniesieniu do opisanych w pozwie służebności obciążających nieruchomość powodów jest spełniona. Wykonywanie służebności polega bowiem na korzystaniu z niej w takim zakresie, jaki wynika z jej treści.

W ocenie Sądu I instancji postępowanie dowodowe wykazało, że służebność drogi koniecznej obciążająca nieruchomość powodów była niewykonywana od momentu jej ustanowienia tj. od 1972r., skoro od co najmniej 1959r. nieruchomości oddzielał płot, który faktycznie uniemożliwiał dojście i dojazd. O wykonywaniu służebności nie świadczy, co wynika z zeznań M. H., iż jeden z mieszkańców budynku przy ul. (...), młody chłopak, czasami przeskakiwał płot między posesjami, a potem forsował furtkę. Takie zachowanie nie mieści się w kategorii normalnego korzystania ze służebności. Zeznania C. G. o otwartej bramie od strony posesji przy ul. (...) dotyczy okresu sprzed 1959r. Świadek ten zeznał, iż M. H. dokonał napraw zamków, zrobił porządki. Świadek H. N. podała, iż od 1981r. do 2012r. wóz do opróżnienia szamba dwukrotnie wjeżdżał od strony posesji ul.(...), w tym raz w okresie 2012-2002. Nie podała daty nawet orientacyjnej pierwszego przypadku. Również Z. Z. nie potrafił podać żadnych szczegółów dotyczących ilości, częstotliwości, dat wjazdu wozu do opróżnienia szamba od strony posesji (...). Sporadyczny wjazd tegoż wozu na posesję (...) nie może być uznany za wykonywanie służebności, gdyż wóz ten nie wjeżdżał na teren nieruchomości władnącej, gdyż była zamontowana siatka pomiędzy posesjami i wjazd był po prostu fizycznie niemożliwy. Przerzucano wąż więc nad ogrodzeniem. Również działania remontowe pozwanych i związane z tym prace prowadzonych w obrębie posesji powodów nie mogą być uznane za wykonywanie służebności, gdyż bądź odbywały się za zgodą powodów, bądź polegały na samowolnym wejściu na ich posesję poprzez sforsowanie furtki (co przyznał

również pozwany P. S.). Od czasu działań podjętych przez M. H. parcela powodów była ogrodzona, brama była zamykana, nie było faktycznej możliwości dojazdu i dojścia do nieruchomości władnącej. Ze służebności drogi nie korzystali uprawnieni. Stan ten utrzymywał się również do czasu nabycia nieruchomości obciążonej przez powodów, a bezspornym jest, że brama pomiędzy tymi nieruchomościami została zamontowana dopiero przez pozwanego P. S., gdy konflikt między stronami narastał.

Dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie miały jednakże przepisy ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece. Służebność drogi obciążająca nieruchomość powodów jest wpisana w księdze wieczystej. W myśl art. 5 tej ustawy, 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 (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Istota rękojmi polega na tym, że przyjmuje się w imię bezpieczeństwa obrotu bezwzględną przewagę stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nad rzeczywistym stanem prawnym w zakresie samego faktu przysługiwania określonego prawa zbywcy, a również zakresu tego prawa. Może dojść więc do skutecznego przeniesienia na działającego w dobrej wierze nabywcy prawa, które nie istniało lub wygasło (tak trafnie S. Rudnicki, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych, Lexis Nexis, wyd. 5 s. 37-38). Tym samym, rękojmia publicznej wiary ksiąg wieczystych chroni nabywcę nieruchomości władnącej, na rzecz której ustanowiona jest służebność nawet, wówczas, gdy służebność ta nie istnieje. W szczególności, „nabywca nieruchomości władnącej może nabyć –dzięki działaniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych – wpisana do księgi wieczystej służebność gruntową, mimo że służebność ta wygasła wskutek jej niewykonywania (art. 293 § 1 k.c.)” ( tak trafnie Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 kwietnia 1983 r., III CZP 8/83, OSNC nr 11 z 1983 r., poz. 173). Jak słusznie wskazano w uzasadnieniu tego orzeczenia przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przyjmują w imię bezpieczeństwa obrotu bezwzględną przewagę treści księgi wieczystej nad rzeczywistym stanem prawnym. W takiej sytuacji działanie rękojmi polega na nabyciu prawa, które osobie uprawnionej wedle treści księgi wieczystej nie przysługiwało, a więc na przeniesieniu wpisanego prawa w zakresie szerszym od rzeczywistego. Podkreślić należy, że istotą rękojmi jest wyłączenie zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż posiada i uznanie za skuteczne nabycie prawa nieistniejącego albo istniejącego, ale nieprzysługującemu rozporządzającemu.

W ocenie Sądu Rejonowego nie zaszyły również przesłanki wyłączające rękojmię określone w art. 6 w/w ustawy zgodnie z którym, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (punkt 1.). W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (punkt 2.). Oceny, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych, zasad doświadczenia życiowego i domniemania dobrej wiary z art. 7 k.c. Zawarty w art. 6 zwrot "z łatwością mógł się dowiedzieć" daje podstawę do przyjęcia, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego - wystarczy wykazanie zwykłej staranności, a więc to, że zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktyczne co do tego, kto nieruchomość posiada. Zachowanie pozwanej I. S. polegające na sprawdzeniu treści ksiąg wieczystych oraz dokumentów zlegających w aktach ksiąg wieczystych uznać należy za wystarczające. Pozwani nie mieli obowiązku badania ksiąg wieczystych nieruchomości sąsiednich, w tym powodów, celem ustalenia czy znajdują się w nich wpisy dotyczące służebności. Przed kupnem nieruchomości pozwani nie mieli styczności z powodami. Oczekiwanie, iż przed jej zakupem dokonają szczegółowego rozpoznania stanu prawnego nieruchomości sąsiednich oraz przeprowadzą rozmowy z potencjalnymi sąsiadami dotyczące istniejących służebności, sposobu ich wykonywania, jest za daleko idące.

W realiach sprawy pozwani nabywając nieruchomość nabyli równocześnie służebność drogi, która była wpisana w Lwh, a następnie przeniesiona do księgi wieczystej, pomimo tego, iż wygasła na skutek niewykonywania przez poprzednich właścicieli nieruchomości władnącej.

Nietrafny był zarzut strony powodowej, iż nabywając swoją nieruchomość działali w zaufaniu do treści księgi wieczystej, w której nie było wpisu przedmiotowej służebności, a więc pozostawali pod ochroną rękojmi. Podkreślić

należy, że zgodnie z art. 7 pkt 4 w/w ustawy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko służebnościom drogi koniecznej. Przepis ten wskazuje przypadek niedziałania rękojmiami wiary publicznej ksiąg wieczystych (pojmowanej w sensie negatywnym), co oznacza, że nabywca nabędzie nieruchomość wraz z obciążeniem prawami i służebnościami wymienionymi w tym przepisie, mimo że nie były one ujawnione w księdze wieczystej. Tym bardziej odnieść należy to do sytuacji, gdy służebność była wpisana do Lwh, a wskutek omyłki nieprzeniesiona do księgi wieczystej w trakcie migracji.

W związku z powyższym w punkcie pierwszym wyroku, powództwo oddalono.

W punkcie drugim wyroku orzeczono o kosztach procesu. Zgodnie z przepisami art. 98 §1 i §3 kpc, strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Pozwani ponieśli koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240,00 zł (§ 8 pkt 3 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie). Zasadzono więc od powodów na rzecz pozwanych 240,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając zapadłe orzeczenie w całości.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucili:

1. naruszenie art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r. poz. 707) poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy zasada rękojmiami wiary publicznej ksiąg wieczystych ma zastosowanie jedynie do nabycia praw ujawnionych prawidłowo w księdze wieczystej sensu stricto, a nie wpisanych w innych zbiorach dokumentów - który to błąd doprowadził w konsekwencji do oddalenia powództwa w sytuacji, gdy służebność drogi została ujawniona w księdze wieczystej nieruchomości władnącej (nr KW: (...)) dopiero wpisem z dnia 29 stycznia 2013 r., a zatem długo po dacie nabycia użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) przez pozwanych; tym bardziej zaś służebność gruntowa nie była wpisana w Lwh w sposób prawidłowy;

2. naruszenie art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez przyjęcie, iż pozwani działali pod ochroną zasady rękojmiami wiary publicznej ksiąg wieczystych mimo ewidentnego pozostawania przez nich w złej wierze w momencie nabywania nieruchomości;

względnie

3. udzielenie pozwany ochronę prawnej w sytuacji polegające na uznaniu istnienia obciążenia nieruchomości powodów mimo niewykonywania spornej służebności od początku jej formalnego ustanowienia, w tym zwłaszcza w momencie nabywania nieruchomości władnącej przez pozwanych, posiadających pełną świadomość co do niefunkcjonowania spornego obciążenia, a tym samym jego wygaśnięcia przed datą transakcji, zgodnie z powszechnie obowiązującymi regulacjami porządku prawnego -co całościowo winno prowadzić do wniosku o sprzeczności stanowiska pozwanych z zasadami współżycia społecznego, które - jako takie -na ochronę nie zasługiwało.

W związku z powyżej podniesionymi zarzutami, skarżący wnieśli o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez stwierdzenie wygaśnięcia służebności drogowej poprowadzonej południową częścią działki pgr. (...), obciążającą nieruchomość położoną w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej prowadzi księgę wieczystą o nr (...), a ustanowioną na rzecz nieruchomości władnącej położonej w B. przy ul. (...), objętej KW Sądu Rejonowego w Bielsku- Białej o nr (...);

2) zasądzenie na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje

ewentualnie wnoszę o

3) uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację, pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz o przyznanie kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy, przyjmując je za własne.

Oddalenie apelacji wszakże nastąpiło zasadniczo z innych przyczyn, niż zostały podniesione w apelacji, czy też w odpowiedzi na apelację.

Mianowicie, w sprawie po stronie wszystkich powodów występował brak interesu poprawnego w rozumieniu art. 189 kpc w ustaleniu wygaśnięcia służebności, na co nie zwrócił uwagi zarówno Sąd Rejonowy, jak i strony procesu.

Wprawdzie wygaśnięcie służebności w rozumieniu art. 293 kc następuje z mocy samego prawa i w razie potrzeby stwierdzenia wygaśnięcia służebności można wytoczyć powództwo w trybie art. 189 kpc (zob. E. Gniewek Komentarz do KC, C.H. Beck, wyd. 2, 2006r., s. 446), jednakże w niniejszej sprawie roszczenie procesowe skonstruowane na podstawie art. 189 kpc nie było właściwą drogą do zaspokojenia roszczeń powodów, gdyż powodowym służyło dalej idące roszczenie. Mianowicie, Sąd Okręgowy podziela ten kierunek orzecznictwa, który w ocenie sądu odwoławczego jest dominujący i znajduje zastosowanie do realiów niniejszej sprawy, że sytuacja, w której powód może wystąpić z żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym co do zasady wyklucza możliwość przyjęcia, że ma on interes prawny zgłoszeniu żądania ustalania prawa własności nieruchomości, której stan prawny jest przedmiotem sporu (w niniejszej sprawie spornym było, czy doszło do wygaśnięcia służebności, jako ograniczonego prawa rzeczowego). Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie, ale powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego (actio in rem), przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa (w tym wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego) lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi wieczystej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, OSN-ZD 2012, Nr 1, poz. 7 i przytoczone tam orzecznictwo) (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2015 r., III CSK 372/14, LEX nr 1745578; por. wyroki Sądu Najwyższego z 11 grudnia 2007 r., II CSK 361/07, nie publ., z 19 listopada 2004 r., II CK 152/04, nie publ.). Wskazać również należało, że wyrok wydany w sprawie wniesionej na podstawie art. 189 k.p.c., nie mógłby stanowić podstawy wpisu (w niniejszym przypadku wykreślenia ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego nieruchomość wspólną powodów) w księdze wieczystej (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2011 r. I CSK 305/10, LEX nr 798231). Jak wyjaśnił, to w uzasadnieniu S.A. w Katowicach w wyroku z dnia 11.02.2015r., V Ca 553/14 powództwo z art. 189 kpc mogłoby być uzasadnione jedynie w sytuacji, gdy dany podmiot poszukuje ochrony prawnej poza treścią księgi wieczystej, mając interes prawny w zgłoszeniu powództwa o ustalenie np. współwłasności nieruchomości, zwłaszcza gdy nie należy do kręgu osób legitymowanych czynnie do wniesienia powództwa z art. 10 ust.1 ukwh, jakimi są osoby uprawnione do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. (uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006 r., Nr 10, poz. 160). W niniejszej sprawie taka sytuacja nie zachodzi, gdyż powodowie są osobami uprawnionymi do składania wniosków o dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c., a pozwani są również osobami ujawnionymi we władającej księdze wieczystej. Zatem nikt ze stron niniejszego procesu nie był osobą nie posiadającą tytułu prawnego do omawianych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

W niniejszej sprawie, zatem już od momentu wytoczenia powództwa, w dziale III KW nr (...), dotyczącym pgr (...) była wpisana służebność drogowa obciążająca nieruchomość oddaną powodom w użytkowanie wieczyste (zostało to uczynione na podstawie wniosku z dnia 24.10.2012r., a wpis został dokonany w dniu 29.01.2013r.). A zatem, co

zostało już powiedziane właściwą drogą do usunięcia tego wpisu (na skutek wygaśnięcia prawa), a taki był przecież cel wytoczonego powództwa, jak i odpowiadającego go wpisu zamieszczonego w dziale I-SP księgi wieczystej KW nr (...), dotyczącej prawa użytkowania wieczystego działki (władnącej) o nr (...) było wytoczenie powództwa w trybie art. 10 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zważywszy również na fakt, iż wszystkie strony procesu są wpisane do wskazanych ksiąg wieczystych, a na dzień orzekania przez sąd odwoławczych stan prawny uwidoczniły w powyższych księgach wskazuje, że omawiana służebność jest w nich zamieszczona.

Sąd Okręgowy, wobec braku zmiany żądanie pozwu w toku całego procesu, nie mógł orzekać ponad żądanie (art. 321§1 kpc), gdyż był związany żądaniem.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów wskazanych w apelacji, to wskazać należało na marginesie, że nie zasługiwały one na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podzielił bowiem stanowisko Sądu Rejonowego, że w niniejszym przypadku mieliśmy do czynienia z przykładową służebnością drogi koniecznej (art. 145 k.c.), jako jednym z rodzajów służebności gruntowych (art. 285 k.c.) (zob. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 grudnia 1999 r. II CKN 366/98, LEX nr 1171667). W tym przypadku zgodnie z art. 7 pkt. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa. Zatem bez znaczenia pozostawała kwestia, czy w momencie zakupu przez powodów nieruchomości w księdze wieczystej nr (...) dotyczącej prawa użytkowania wieczystego pgr(...)o powierzchni 0.0905 ha w dziale III było wpisane omawiane ograniczone prawo rzeczowe. Zatem powodów, wbrew zarzutom apelacyjnym nie chroniła rękojmią wiary ksiąg wieczystych w rozumieniu art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Nawet, gdyby uznać, że przedmiotowa służebność nie stanowi służebności drogi koniecznej i w związku z tym korzysta z rękojmi wiary ksiąg wieczystych (art.5 ustawy o kwh), to i tak do usunięcia istniejącej niezgodności jedyną drogą w dalszym ciągu pozostaje powództwo na podstawie art. 10 ust.1 ukwh.

Z powyższych względów apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł według norm przepisanych, zgodnie z odpowiedzialnością za wynik postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98§1, 3, 99kpc, 108§1 kpc w zw. z art. 391§1kpc.

Sędzia: Przewodniczący: Sędzia:

Sędzia ref. I instancji: SSR P. Gregorczyk