

Sygn. akt III Ca 175/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędzia SO Anna Hajda

SR (del.) Roman Troll (spr.)

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. (S.)

przeciwko P. K. (K.)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 17 października 2014 r., sygn. akt I C 1670/13

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2 w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) z tytułu zwrotu kosztów procesu;**

**2. oddala apelację w pozostałej części;**

**3. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 300 zł (trzysta złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym**

SSR (del.) Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Anna Hajda

Sygn. akt III Ca 175/15

## UZASADNIENIE

Powód M. S. wniósł o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie służebności drogi na rzecz każdorazowego właściciela działki (...) dla której jest prowadzona księga wieczysta (...), której właścicielem jest pozwany P. K.. W uzasadnieniu wskazał, że służebność nie jest wykonywana od 10 lat ani przez pozwanego ani przez jego poprzedników prawnych.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania i podniósł, że służebność była wykonywana i cały czas jest wykonywana.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Rybniku oddalił powództwo (pkt 1) i zasądził od powoda M. S. na rzecz pozwanego P. K. kwotę 1217 zł płatnych do rąk przedstawiciela ustawowego E. K. tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Orzeczenie to zapadło przy ustaleniu, że powód jest właścicielem działki (...), na której rozpoczął budowę domu, przed którym równoległe do linii frontu domu biegnie służebność drogi koniecznej do działki sąsiedniej (...), będącej własnością małoletniego pozwanego. Poprzednio właścicielem działki była M. K., która nabyła ją na mocy umowy darowizny i działu spadku z 26 maja 1959 r. Na mocy tej samej umowy właścicielem działki (...) stał się dziadek powoda E. S.. W § 6 tej umowy ustanowiono na działce powoda (...) służebność drogi, tj. służebność przechodu, przegonu, przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli działek (...). Pozwany jest właścicielem działek (...). Działki (...) graniczyły z działką pozwanego (...), które oddziela je od działki powoda (...). Według treści umowy służebność przebiega po działce (...) jej skrajem, wzdłuż obecnej drogi publicznej ulicy (...) do końca działki (...) aż do granicy z działką (...), za którą położone są kolejne uprawnione ze służebności działki (...). Służebność drogi była wykonywana przez cały czas zgodnie z zapisem w umowie z 26 maja 1959 r. Właściciele działki (...) i działki (...) chodzili szlakiem drogi koniecznej po działce (...), by dostać się na działkę (...), a nie po działce (...) dlatego, że działki (...) były przedzielone rowem, w którym zbierała się woda gruntowa, odprowadzana do strumyka płynącego prostopadle do tego rowu. Przejście nad tym rowem było bardzo trudne, a dla osoby niosącej narzędzia do uprawy ziemi - niemożliwe. Właściciele działki władającej uprawiali na działce (...) ziemniaki, a potem truskawki i porzeczkę oraz chodzili na tę działkę, by kosić trawę i zbierać siano. Zawsze gdy chcieli dostać się na działkę (...) musieli przejść po działce powoda (...). Przez krótki czas rów był zasypany przez ojca pozwanego, który myślał, że jest możliwe odprowadzenie wody w inny sposób. Jednak po pewnym czasie odkopał rów, bo zbierała się wilgoć. Szlak drogowy nie został utwardzony, bo nie było takiej potrzeby. Uprawnieni korzystali głównie z prawa przechodu. Przejżdżali po działce obciążonej tylko sporadycznie np. koparką, by pogłębić rów, gdy woda nie odpływała, a działka stawała się podmokła.

Powyższe ustalenia doprowadziły Sąd Rejonowy do przekonania, że zgłoszone żądanie pozwu nie jest uzasadnione, gdyż pozwany i jego poprzednicy prawni korzystali ze służebności, w poprzednich latach częściej, a w ostatnich rzadziej. Uprawnieni chodzili szlakiem drogowym, bo nie mieli innej możliwości, dlatego prawo to nie wygasło, a uprawnieni mieli wolę by służebność wykonywać i w rzeczywistości wykonywali ją przechodząc po szlaku drogowym do swojej działki, a czasem nawet przejeżdżając pojazdem mechanicznym. Sąd pierwszej instancji wskazał, że nie wykazano, że służebność nie była wykonywana przez okres 10 lat, a wniosek dowodowy o opinię biegłego geodety na okoliczność przebiegu innych służebności zmierzał do uzasadnienia innego żądania pozwu niż zgłoszonego w tej sprawie, dlatego został oddalony jako nieprzydatny. Wobec tego, że okoliczności z art. 293 § 1 k.c. nie zostały wykazane powództwo oddalono jako nieuzasadnione, a o kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Sygn. akt III Ca 175/15

Apelację od tego wyroku złożył powód zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na jego wynik, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, to jest przyjęcie, że pozwani – jak ich poprzednicy prawni – korzystali ze służebności, chodząc szlakiem drogowym, bo nie mieli innej możliwości; poprzez niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność ustalenia istniejących dojazdów do nieruchomości pozwanego i utrudnień związanych z wykonywaniem prawa służebności przez nieruchomość powoda, ani przebiegu innych służebności; sprzeczność ustaleń Sądu pierwszej instancji z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, a zwłaszcza z zeznaniami świadków B. Ś. i H. S., którym to zeznaniom Sąd Rejonowy odmówił wiary i wyprowadził z tych zeznań wnioski sprzeczne do ich treści; błędną ocenę materiału dowodowego w sprawie, uchybienie zasadom logicznego rozumowania przez uznanie, że pomimo ustalenia, iż na drodze znajduje się rów wykopany kilka lat temu przez pozwanych, nieruchomość nie jest użytkowana rolniczo, a Sąd pierwszej instancji stanął na stanowisku, że uprawnieni chodzili szlakiem drogowym, bo nie mieli innej możliwości; błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia mający wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia polegający na uznaniu, że służebność drogowa była systematycznie wykorzystywana przez pozwanych z braku innego dojścia do nieruchomości.

Przy tak postawionych zarzutach wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania; nadto wniósł o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie jako bezzasadnej i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Sąd Okręgowy podziela w całości i uznaje za swoje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, ponieważ ustalenia te znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd ten ocenił w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Orzekając Sąd Rejonowy nie uchybił zasadom logicznego rozumowania, ani też doświadczenia życiowego. Wnioski Sądu pierwszej instancji, co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie, a zaoferowanych przez obie strony.

Jednocześnie przeprowadzone w toku postępowania odwoławczego dowody doprowadziły do dodatkowych, następujących ustaleń faktycznych: w toku postępowania administracyjnego w sprawie o zakłócenie stosunków wodnych powołano biegłego celem ustalenia czy doszło do zmiany stosunków wodnych /k. 111 – 112/, a opinia tego biegłego wskazuje, że nie doszło do zmiany stosunków wodnych ani nie zakłócono ich, gdyż E. K. przystąpił w 2009 roku do niwelacji zabagnionych działek (...), a przed dokonaniem nasypu w części najniższej terenu (dno naturalnej doliny) ułożył kolektor z rur betonowych włączony do istniejącego rurociągu ułożonego 40 lat wcześniej na działce (...) (wcześniej nadsypanej), który z nadlatkiem przyjmuje wody opadowe /k. 127 – 137/.

Żądanie powoda zostało przez Sąd Rejonowy zakwalifikowane prawidłowo jako uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, natomiast Sąd Rejonowy jako podstawę rozstrzygnięcia wskazał tylko art. 293 § 1 k.c., podczas gdy podstawę tą stanowi także art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece

Sygn. akt III Ca 175/15

(t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.), jednakże rzeczywiście w rozpoznawanej sprawie w sposób prawidłowy zostały zbadane przesłanki związane z ewentualnym wygaśnięciem służebności, gdyż na te okoliczności faktyczne powód się powoływał.

Z zeznań świadków zaoferowanych przez stronę pozwaną wynika, że ze służebności korzystano, albowiem pierwotnie na tej nieruchomości, do której służebność prowadziła uprawiano truskawki, które 14 lat temu przestano uprawiać, a od tego czasu przemieszczano się nią, aby wykosić trawę. Teren ten zaś jest podmokły, a rów, który odprowadzał wodę uniemożliwiał przedostawanie się na tę działkę z domu pozwanego /k. 82 – 84/. Jednocześnie strona powodowa w żaden sposób nie wskazała okresu czasu, którego dotyczy pozew - to jest tego okresu czasu, w którym pozwany w ogóle nie korzystał ze służebności. Z zeznań świadka przedstawionego przez stronę powodową, a to ojca powoda wynika, że od ośmiu lat nie widział żeby ktoś jeździł przez tę służebność, a w 2009 roku rów na działce pozwanego został zasypany i wtedy świadek myślał, że pozwany będzie dojeżdżał do nieruchomości od tej strony, od której dojeżdża do swojego domu, ale wówczas zaczął się spór. Jednocześnie świadek ten wskazał, że przed zakopaniem rowu pozwany musiał dojeżdżać po działce powoda, bo nie było innego dojazdu /k. 41 - 42/, a nadto z zeznań świadków przedstawionych przez stronę pozwaną wynika, że kosząc trawę na obecnej nieruchomości pozwanego przedostawano się na nią co najmniej raz miesiącu od strony nieruchomości powoda. Ojciec powoda wskazał również, że przebudowa domu na działce powoda rozpoczęła się w 2008 lub 2009 r. i wtedy kuzyn pozwany pytał jak będzie z tym użyczeniem, a świadek wówczas odpowiedział, że dom tak będzie ustawiony, aby użyczenie było od strony północnej 4 m od schodów domu - wskazał jednocześnie, że wówczas było to zasadne, bo pozwany nie zakopał jeszcze rowu. Te okoliczności prowadzą wprost do wniosku, że potrzebę korzystania ze służebności stanowił rów uniemożliwiający dostęp do nieruchomości powoda.

Ocena zeznań świadków dokonana przez Sąd Rejonowy jest prawidłowa, także wniosek wyprowadzony z zeznań świadków wskazanych przez stronę powodową jest prawidłowy, albowiem świadkowie ci nie wykazali, że od dziesięciu

lat służebność nie jest wykonywana. Należy także zauważyć, że B. Ś. jest sąsiadką, która z okna widzi sporną nieruchomość, a przedstawione zdjęcie na karcie 38 akt wskazuje, że nieruchomość pozwanego jest zadrzewiona i porośnięta trawą, ale działka powoda nie jest zalesiona, więc można się przez nią przedostać – można było korzystać ze służebności. To zaś, że świadek B. Ś. ze swojej nieruchomości oddalonej od nieruchomości powoda objętej sporem, patrząc z okna nie widziała nikogo korzystającego ze służebności specjalnie nie dziwi, gdyż z pozostałych przeprowadzonych dowodów wynika, że od 14 lat tylko sporadycznie około raz w miesiącu służebność była wykorzystywana, bo nie uprawiano już działki pozwanego jak w poprzednim zakresie i świadek, aby coś ujrzyć musiałaby stale przebywać w oknie, co nie wydaje się możliwe. Jednocześnie zaś ojciec pozwanego wskazuje na potrzebę pozostawienia służebności, bo taką rozmowę przeprowadził z „kuzynem pozwanym” /k. 41v./, a jeżeli widział taką potrzebę, a pozwany o to pytał, to zasadnym jest wyciągnięcie wniosku, że ze służebności korzystano i była ona potrzebna, tym bardziej, że o jej potrzebie ojciec powoda także wspomina z uwagi właśnie na biegnący rów /k. 41/.

Sąd Rejonowy dopuścił dowód z przesłuchania stron, ale dowodu tego nie przeprowadził, natomiast w tym zakresie pełnomocnicy stron, obecni na ostatniej rozprawie, nie zgłosili żadnych zastrzeżeń przed jej zamknięciem, a więc w myśl art. 162 k.p.c. utracili prawo do powołania się na uchybienia prawa procesowego w tym zakresie.

Oddalenie przez sąd wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego zostało objęte zastrzeżeniem z art. 162 k.p.c., natomiast w tym zakresie należy wskazać, że wniosek o dopuszczenie tego dowodu był nieprzydatny do ustalenia okoliczności istotnych dla rozpoznania sprawy – został złożony na okoliczność ustalenia istniejących dojazdów do nieruchomości pozwanego i utrudnień związanych z wykonywaniem prawa służebności przez

Sygn. akt III Ca 175/15

nieruchomość powoda, zaś powód dochodził w sprawie istotnej okoliczności związanej z wygaśnięciem służebności poprzez jej niewykonywanie. Dlatego też powód powinien wykazać, że służebność nie była wykonywana przez oznaczony okres czasu, a powód nawet nie wskazał okresu czasu, w którym jak twierdził, służebność nie była wykonywana. Ponadto nawet ojciec powoda słuchany jako świadek stwierdził, że od marca 2014 r. pozwany jeździł przez działkę, a wcześniej przez 5 lat nie jeździł, co oznacza, że nie zaistniała okoliczność, że służebność nie była wykonywana przez 10 lat.

Podkreślenia wymaga, iż brak wykonywania służebności powoduje jej wygaśnięcie, gdy ma to miejsce przez 10 lat, a wskazany w art. 293 § 1 k.c. okres czasu pozwala wnioskować, że właścicielowi nieruchomości władnącej nie zależy na służebności, aby bowiem doszło do jej wygaśnięcia, musi on zaniechać korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie odpowiadającym treści przysługującego jemu prawa albo nie reagować przez ten okres czasu na działania właściciela nieruchomości obciążonej sprzeczne z treścią służebności. Niewykonywanie służebności gruntowej ma miejsce jedynie wtedy, gdy uprawniony zaprzestaje wykonywania wszystkich uprawnień składających się na treść służebności gruntowej in concreto, oznacza to, że jeśli uprawniony wykonuje służebność gruntową w jakimkolwiek zakresie, nie wygaśnie ona na podstawie art. 293 § 1 k.c. Ustawodawca wychodzi bowiem z założenia, że istnienie przez długi czas stanu niewykonywania prawa podmiotowego oznacza, że cel ustanowienia służebności odpadł albo przestał mieć istotne znaczenie nie tylko dla aktualnego właściciela nieruchomości władnącej, ale także dla samej nieruchomości (a zatem należy przyjąć, że służebność nie służy zwiększeniu jej użyteczności). W literaturze prawniczej podkreśla się, że rozwiązanie przewidziane w art. 293 § 1 k.c. stanowi swoisty favor dominii, pozwalający na zachowanie jako zasady czasowości ograniczonego prawa rzeczowego i możliwości „odzyskania” przez właściciela obciążonej nieruchomości pełni władztwa nad swoją rzeczą, ale każdy akt mieszczący się w ramach realizacji uprawnień składających się na treść służebności przerywa bieg terminu umożliwiającego wygaśnięcie służebności. Dotyczy to wykonywania choćby jednego uprawnienia zarówno przez właściciela lub współwłaściciela nieruchomości władnącej, jak i przez osobę, na którą zostało przeniesione uprawnienie do wykonywania prawa. Nie ma przy tym znaczenia, czy w trakcie biegu terminu dojdzie do zmiany właściciela nieruchomości władnącej.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy uznał, że trafnie wskazał Sąd Rejonowy, iż roszczenie zawarte pozwie nie zostało wykazane, albowiem powód nie wykazał, by służebność nie była wykonywana, a ze zgromadzonego

materiału dowodowego wynika, że pozwany i jego poprzednicy prawni korzystali ze służebności przechodząc po szlaku drogowym do swojej działki, a czasem przejeżdżając pojazdem mechanicznym, wobec czego apelacja w tym zakresie podlegała oddaleniu.

Zmianie musiało natomiast ulec orzeczenie co do kosztów zasądzonych przez Sąd pierwszej instancji, albowiem błędnie obliczono wysokość wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, gdyż zgodnie z art. 98 § 1 i 3 kpc w związku z art. 99 kpc, art. 108 § 1 kpc i przy zastosowaniu § 6 pkt 4 i § 7 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490) stawki minimalne za prowadzenie spraw o usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wynoszą - 50% stawki obliczonej na podstawie § 6 tego rozporządzenia, a więc w odniesieniu do wartości przedmiotu sporu, który wynosił 6000 zł, wobec czego zasadnym było zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kwoty 617 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu (600 zł – wynagrodzenie pełnomocnika i 17 zł – opłata od pełnomocnictwa).

Z uwagi na powyższe - na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono zaskarżony wyrok w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania, natomiast na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono dalej idącą apelację.

Sygn. akt III Ca 175/15

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 100 k.p.c., art. 108 § 1 kpc przy zastosowaniu § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, § 7 pkt 8 tego rozporządzenia i § 12 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia, mając na uwadze, że główne żądanie zawarte w apelacji powoda nie zostało uwzględnione, a apelację uwzględniono tylko w nieznaczącej części zasądzone od powoda na rzecz pozwanego całość przypadających mu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

SSR (del.) Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Anna Hajda