

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, V Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Kamil Antkowiak

Protokolant: Karolina Kicińska

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. Ż., R. Ż., J. N., E. N., M. D.**

przeciwko **A. P., H. P.**

### **o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym**

1. Nakazuje, w celu uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej KW (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy – P. w P. dla nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), z rzeczywistym stanem prawnym, dokonanie wykreślenia w dziale III wyżej wskazanej księgi wieczystej, wpisanego pod numerem wpisu 1, ograniczonego prawa rzeczowego o treści: „służebność drogi dla przejazdu tej treści, że każdorazowemu (...) nr (...) służy prawo wjazdu i wyjazdu do tej nieruchomości od strony ulicy (...) poprzez nieruchomość utworzyć się mającą na szerokości 2,5 metra [słowo nieczytelne] od granicy nieruchomości należącej do sąsiada W. M. z tym, że droga ta zamykana będzie bramą, do której utrzymania zobowiązani są właściciele służebnej nieruchomości”.

2. Kosztami obciąża pozwanych w całości i z tego tytułu:

a) zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 365 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

b) nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu solidarnie od pozwanych kwotę 12 zł 32 gr tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSR Kamil Antkowiak

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 października 2016 r. powodowie, reprezentowani przez pełnomocnika w osobie adwokata, wniesli o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale III wyżej wskazanej księgi wieczystej, wpisanego pod numerem wpisu 1, ograniczonego prawa rzeczowego o treści: „służebność drogi dla przejazdu tej treści, że każdorazowemu (...) nr (...) służy prawo wjazdu i wyjazdu do tej nieruchomości od strony ulicy (...) poprzez nieruchomość utworzyć się mającą na szerokości 2,5 metra [słowo nieczytelne] od granicy nieruchomości należącej do sąsiada W. M. z tym, że droga ta zamykana będzie bramą, do której utrzymania zobowiązani są właściciele służebnej nieruchomości”. Ponadto wniesiono o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego i opłaty od pełnomocnictwa, wg norm przepisanych. Wartość przedmiotu sporu została ustalona na kwotę 1.000 zł (k. 2-3).

W uzasadnieniu pozwu podkreślono, iż powodowie są właścicielami w/w nieruchomości, a ulica (...) nosi obecnie nazwę (...). Z kolei pozwani są właścicielami na prawach wspólności małżeńskiej nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., którą nabyli 10 grudnia 1986 r. i którzy wnieśli do Sądu pozew z dnia 29 lutego 2016 r. o ochronę służebności (sygn. V C 385/16/6). Służebność drogi została ujawniona w księdze wieczystej powodów na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 sierpnia 1952 r. Dalej wskazano, że pozwani zarówno przed, jak i po dacie tego nabycia służebności przez pozwanych, służebność drogi nie była wykonywana. Zdaniem powodów z dniem 20 sierpnia 1972 r. służebność wygasła i nawet gdyby liczyć termin wygaśnięcia od dnia nabycia nieruchomości przez pozwanych, to służebność wygasłaby najpóźniej z dniem 10 grudnia 1996 r. Pozwani przez ponad 20 lat nie przejawiali jakiegokolwiek woli korzystania ze służebności i zgłaszali żadnych roszczeń, a przez cały czas, przynajmniej od nabycia nieruchomości przez pozwanych, na nieruchomości obciążonej istniał stan uniemożliwiający korzystanie ze służebności (k. 3-7).

Jednocześnie wniesiono o udzielenie zabezpieczenia poprzez ujawnienie w w/w księdze wieczystej w/w roszczenia (k. 3).

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2016 r. (k. 38-40) Sąd postanowił udzielić powodom zabezpieczenia roszczenia poprzez nakazanie wpisania w dziale III księgi wieczystej KW (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. dla nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), ostrzeżenia o roszczeniu powodów H. Ż., R. Ż., J. N., E. N., M. D. przeciwko A. P., H. P. o uzgodnienie treści w/w księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym dotyczącym wykreślenia ograniczonego prawa rzeczowego – służebności drogi, ujawnionego w dziale III w/w księgi wieczystej pod numerem wpisu 1.

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 stycznia 2017 r. (k. 54-55) pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów solidarnie zwrotu kosztów postępowanie według norm przepisanych.

W uzasadnieniu tego pisma pozwani zaprzeczyli, by służebność nie była nigdy wykonywana i na skutek powyższego wygasła. Przejazdy były wykonywane przez pozwanych cyklicznie z uwagi na transport opału czy też materiałów budowlanych. Pozwani podali, że z całą pewnością duży transport płyt był realizowany ok. 8 lat temu, jeszcze przez starą bramę. Dopiero zmagazynowanie w pasie drogi odpadów budowlanych oraz posadowienie murowanego grilla w sposób faktyczny uniemożliwiło dojazd do nieruchomości pozwanych

Na rozprawie dnia 16 stycznia 2017 r. po stronie pozwanej swój udział zgłosił jej pełnomocnik w osobie radcy prawnego (k. 60).

Postanowieniem z dnia 6 lutego 2017 r. Sąd postanowił oddalić wniosek tej strony procesu o połączenie niniejszej sprawy do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą sygn. akt V C 385/16, która została zawieszona (k. 71).

Na rozprawie dnia 27 marca 2017 r. (k. 112-113) pełnomocnik powodów wskazał, iż strona pozwana tak długo, jak korzystała z węgla do opału, korzystała też ze swojego zsypu do piwnicy, który znajduje się od strony ul. (...). Tam też był węgiel stronie pozwanej dowożony na posesję pozwanych. Nadto wskazał, że niemożliwy był przejazd, z uwagi na zgromadzenie materiałów budowlanych w prześwicie, także z powodu tego remontu przejazd był niemożliwy. Nie może więc być prawdą twierdzenie, iż do wykonania instalacji gazowej pozwani korzystali z przejazdu przez nieruchomość powodów. Nadto pełnomocnik zaprzeczył twierdzeniom, jakoby niemożliwe było posadowienie kontenera przy nieruchomości pozwanych od ul. (...), wskazując, że nie tylko jest tam wystarczająca ilość miejsca, ale nadto w ostatnim czasie stał tam również kontener. Wskazał także, że pozwani sami przyznają, że wyłącznie samochód osobowy może poruszać się przez bramę, w związku z powyższym pozwani sami przeczą swoim twierdzeniom, jakoby do ich nieruchomości zostały dowiezione płyty. W końcu wskazał, że wszystkie dokumenty potwierdzają, iż na nieruchomości do 2013 r. było szambo przynależne do lokalu R. Ż..

Na rozprawie dnia 6 grudnia 2017 r. pełnomocnik pozwanych wskazał, iż jest to kwestia istotna, kiedy została założona rzekoma brama (k. 208).

W końcu na rozprawie dnia 29 stycznia 2018 r. (k. 220) pełnomocnik powodów podtrzymał dotychczasowe stanowisko, podkreślając, iż ewentualne przenoszenie wiaderkami nie oznacza korzystania ze służebności.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W S. przy ul. (...) znajduje się zabudowana budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowa, stanowiąca działkę nr (...), o powierzchni 0,0254 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...). W budynku tym wyodrębniono: lokal mieszkalny nr (...), którego właścicielami do wspólności ustawowej małżeńskiej są powodowie E. N. i J. N., lokal mieszkalny nr (...), którego właścicielami do wspólności ustawowej małżeńskiej są powodowie H. Ż. i R. Ż. oraz lokal mieszkalny nr (...), którego właścicielem jest powód M. D..

W dziale III wyżej wskazanej księgi wieczystej, wpisano pod numerem wpisu 1, ograniczone prawa rzeczowe o następującej treści: „służebność drogi dla przejazdu tej treści, że każdorazowemu (...) nr (...) służy prawo wjazdu i wyjazdu do tej nieruchomości od strony ulicy (...) poprzez nieruchomość utworzyć się mającą na szerokości 2,5 metra [słowo nieczytelne] od granicy nieruchomości należącej do sąsiada W. M. z tym, że droga ta zamykana będzie bramą, do której utrzymania zobowiązani są właściciele służebnej nieruchomości”.

Podstawą tego wpisu była umowa sprzedaży z dnia 20 sierpnia 1952 r. Ulica (...) nosi obecnie nazwę ul. (...).

Natomiast powodowie E. N. i J. N. udział w w/w nieruchomości nabyli w dniu 4 października 2001 r. Przy przekazywaniu mieszkania poprzedni właściciel przekazał tym powodom również klucz od bramy garażowej.

**Dowód:** niesporne, a nadto treści ksiąg wieczystych (k. 17-25), inwentaryzacja budynku (k. 30), inwentaryzacja urządzeń podziemnych (k. 31), operat szacunkowy (k. 33-35), akt notarialny (k. 143-147) i zeznania powoda J. N. (k. 203-205)

Nieruchomość KW nr (...), obecnie dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), jest aktualnie własnością do wspólności ustawowej małżeńskiej pozwanych A. P. i H. P..

Pozwani tej również zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej, położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0367 ha, stali się właścicielami na mocy umowy sprzedaży z dnia 10 grudnia 1986 r.

**Dowód:** niesporne, a nadto treść księgi wieczystej (k. 26-29)

Budynek na działce nr (...) przy ul. (...) stoi frontem do tej ulicy, a budynek na działce nr (...) przy ul. (...) stoi frontem do tej ulicy, zaś obie te ulice są prostopadłe wobec siebie i zbiegają się na rogu (...), w strefie staromiejskiej zabudowy miasta S..

Obie nieruchomości gruntowe położone są w rezultacie tego prostopadłe wedle siebie i sąsiadują ze sobą wyłącznie przez podwórka, które są położone z tyłu każdego z budynków mieszkalnych. Natomiast bezpośrednio na narożniku ulic (...) położone są inne nieruchomości gruntowe, stanowiące działki nr (...).

**Dowód:** niesporne, a nadto inwentaryzacja budynku (k. 30), inwentaryzacja urządzeń podziemnych (k. 31), zdjęcie satelitarne (k. 32)

W budynku mieszkalnym na posesji przy ul. (...) znajduje się brama wjazdowa, do której klucze ma w dalszym ciągu wyłącznie powód J. N.. Wewnątrz bramy stoi jego samochód, ponieważ brama służy mu nadal jako garaż. Jest to brama otwierana w sposób uchylny górną do wnętrza wjazdu na posesję.

Wysokość prześwitu po otwarciu tej bramy, licząc od posadzki wjazdu aż do uchwyty otwarcia bramy, wynosi 211 – 212 cm. Natomiast pomiar na wysokości oparcia tylnego skrzydła bramy daje wyniki 213 cm. Z kolei wysokość od szyny prowadnicy bramy wynosi 211 – 212 cm,

Natomiast wysokość od frontu bramy do dolnej części świetlika, który znajduje się nad bramą, wynosi 237 cm. Z kolei szerokość bramy wynosi od 236-237 cm.

Na końcu prześwitu jest wejście na podwórku posesji przy ul. (...), w którym to miejscu była uprzednio była druga brama 2-skrzydłowa, której prawe skrzydło patrząc od zewnątrz się całkowicie otwierało, a lewe na  $\frac{3}{4}$ . Obecnie widać miejsca po wykuciu zawiasów tej bramy. Wysokość tego prześwitu wynosi 252 cm, a szerokość 229 cm.

Do lat 2012/2013 r. w tym końcu bramy garażowej znajdował się gruz, śmieci i kości, które wówczas wywiózł ojciec powódki H. R. M.. Została też wówczas wykuta przez powodów R. Ż. i J. N. ta brama, która była już zardzewiała.

Natomiast w głębi podwórza, na przedłużeniu prawego muru ciągnącego się od końca bramy wjazdowej, znajduje się prostopadle położona brama 2-skrzydłowa, metalowa, prowadząca w kierunku ul. (...). Brama ta otwiera się w całości się do wewnątrz posesji przy ul. (...). Granica obu tych nieruchomości przebiega wzdłuż bramy. Natomiast w odległości ok. 1 m w głąb posesji powodów znajduje się murowany grill o wysokości „przeciętnego człowieka”, który został postawiony przez powoda R. Ż. w 2014 r. Mniej więcej w połowie między bramą powodów, a grillem znajduje się małe obniżenie zarośnięte trawą.

Z kolei poruszając się podwórzem pozwanych się w kierunku ul. (...), to kończy się ono tyłem ich budynku mieszkalnego. Znajduje się tam tylne wejście do budynku pozwanych, gdzie przez wnętrze budynku wychodzi od strony frontu posesji pozwanych przez drzwi wejściowe na ul. (...). Z tego budynku na chodnik schodzi się po 2 stopniach. Z kolei na poziomie chodnika znajduje otwór do piwnicy kamienicy pozwanych, który znajduje się na lewo od drzwi wejściowych budynku pozwanych, patrząc od ul. (...). Przed posesją pozwanych znajduje się znak drogowy, który zakazuje wjazdu, a nadto ul. (...) ulega zwężeniu w stronę (...).

**Dowód:** oględziny nieruchomości (k. 157-167), zeznania świadka R. M. (k. 108-109), zeznania powoda J. N. (k. 203-205), zeznania powoda R. Ż. (k. 205-206) i częściowo zeznania pozwanego H. P. (k. 207-208)

Od 20 lat przejazd przez nieruchomość powodów na posesję państwa P. nie był wykorzystywany. Powodowie nie zwracali się również o klucze do bramy od ul. (...) do J. N., który za tą bramą wjazdową od 2001 r. parkował swoje auto. Dopiero w latach 2013/2014 do tego powoda o możliwość przejazdu zwrócił się syn pozwanych M. P., ponieważ w przyszłości myśli on o zakupie jakiegoś samochodu i chciałby wjeżdżać na posesję rodziców. Natomiast jego matka A. P. parkuje swój samochód na (...) w S.. J. N. odpowiedział wówczas synowi sąsiadów, że „przez ten czas, kiedy mieszkamy nigdy nie korzystał i dlatego utracił tą możliwość”.

Powód J. N. posiada klucze zarówno do obecnej bramy wjazdowej, jak i starej bramy, która była dwustronna, zamykana na kłódkę i istniała w momencie zakupu mieszkania przez niego wraz z małżonką.

W 2006 r. doszło bowiem wymiany starej bramy od strony ul. (...) na nową wyprodukowaną w tym samym roku. Sprzedaż nastąpiła od spółki (...) sp. z o.o. bramy nr (...) (uchylnej (...)) na rzecz poprzedniej właścicielki lokalu nr (...) przy ul. (...) i miała miejsce w dniu 6 listopada 2006 r.

Z kolei pozwany H. P. cierpi od lat na schorzenia natury kardiologicznej, w tym w 2007 r. przebył koronoplastykę, a w 2008 r. pomostowanie tętnic wieńcowych. Natomiast jego żona A. P. od 2013 r. chodzi z przerwami o kulach ortopedycznych, w wyniku operacji szpitalnych.

W dniu 24 marca 2009 r. została pomiędzy współwłaścicielkami nieruchomości przy ul. (...) w S. zawarta umowa partycypacji w kosztach wykonania prac dekarstkich znajdującego się na tej posesji budynku.

Prace te zostały zlecone firmie (...) - Dekarski A. M. na podstawie umowy z dnia 20 marca 2009 r., następnie aneksowanej w dniu 2 kwietnia 2009 r., kiedy to rozszerzono zakres prac o dodatkowe prace remontowe, tj. naprawę elewacji budynku, w której zakres weszło docieplenie styropianem, położenie tynku szlachetnego i pomalowanie w kolorze żółtym.

Następnie w dniu 12 października 2009 r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwanej A. P. pozwolenia na budowę wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym jednorodzinny przy ul. (...) w S..

Prace rozpoczęły się od demontażu starej instalacji gazowej w dniu 1 września 2009 r., a dokończenie budowy instalacji gazu miało miejsce w dniu 15 maja 2010 r.

Natomiast w okresie od września do października 2010 r. Przedsiębiorstwo Usług (...) razy wykonywało usługi wywozu gruzu na zlecenie pozwanego H. P. spod adresu przy ul. (...) w S.. Podczas w/w remontu instalacji pozwani usunęli bowiem również stare szopki magazynowe na podwórku. Gruz z tej rozbiórki były utylizowany w ten sposób, że był on wynoszony ręcznie taczkami i wiadrami zarówno od ul. (...), jak i Bramkowej, gdzie były stawiane przez w/w firmę kontenery na gruz i śmieci. Kierowca A. Z. nie wjeżdżał jednak na żadną posesję stron. Zresztą przez bramę wjazdową przy ul (...) przejazd i tak nie mógłby nastąpić, ponieważ samochód A. Z. był na tyle duży, że nie zmieściłby się.

W dniu 17 grudnia 2010 r. nastąpił odbiór tej instalacji gazowej i z przeprowadzonej głównej próby szczelności w w/ w budynku.

Z kolei około 8 lat temu R. M. z posesji swojego kolego H. P. woził gruz taczka już wyłącznie od ul. (...).

Natomiast po powyższej wymianie bramy do strony ul. (...) nie był możliwy przejazd pojazdem marki Ż., gdyż wysokość tego samochodu wynosi 218 cm, a ze skrzynią 233 cm. W przeszłości takim pojazdem ze skrzynią węgiel dla pozwanych przywoził brat pozwanego G. P.. Jednak z racji tego, że pozwani po w/w remoncie instalacji przeszli na ogrzewanie gazowe (...), to nie potrzebują już wjazdu od tyłu ich posesji dla dostawy węgla.

Z kolei z nieruchomości powodów przy ul. (...) w S. nieczystości płynne do 2013 r. były odprowadzane do szamba, które wywoziła firma (...).

**Dowód:** decyzja (k. 87-88), protokół (k. 89-90), dziennik budowy (k. 91-94), faktury (k. 95-98), reklamacja (k. 101), faktury (k. 102-103), umowa partycypacji (k. 104), aneks (k. 105), karta informacyjna (k. 106), instrukcja obsługi (k. 127 i 130), fotografia tabliczki znamionowej (k. 184), faktury (k. 214-216), oględziny nieruchomości (k. 157-167), zeznania świadka L. D. (k. 109-110), zeznania powoda J. N. (k. 203-205), zeznania powódki E. N. (k. 205), zeznania powoda R. Ż. (k. 205-206) oraz częściowo: zeznania świadka G. P. (k. 110-111), zeznania świadka A. K. (k. 131-132), zeznania świadka M. P. (k. 133-134), zeznania świadka R. M. (k. 158-159), zeznania pozwanej A. P. (k. 206-207) i zeznania pozwanego H. P. (k. 207-208)

W 2016 r. małżonkowie P. wytoczyli przeciwko współwłaścicielom działki nr (...) sprawę o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń, tj. o ochronę służebności, a która została zarejestrowana w tut. Sądzie pod sygn. akt V C 385/16, i która została zawieszona dnia 20 stycznia 2017 r. do czasu zakończenia niniejszego postępowania.

**Dowód:** protokół (k. 42-43), postanowienie (k. 74)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd uznał za w pełni wiarygodne **dokumenty** zgromadzone w niniejszej sprawie, a szczegółowo wymienione powyżej. Żadna bowiem ze stron nie zakwestionowała ich wiarygodności ani prawdziwości okoliczności w nich wskazanych. Podstawą ustaleń były także odpisy dokumentów i ich kserokopie. Również te odpisy nie były kwestionowane przez zainteresowanych i nie rodziły wątpliwości Sądu. Wobec tego Sąd postanowił przeprowadzić dowód z dokumentów na okoliczność treści księgi wieczystej, niewykonywania służebności i niemożności jej wykonywania, odrębnego pozwu pozwanych, rozebrania budynku garażowego, obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, odrębnego sporu o ochronę służebności, czy przejazd był realizowany systematycznie i uzyskania pozwolenia na budowę w zakresie wykonania wewnętrznej instalacji gazowej i prac budowlanych, wywożenia gruzu, możliwości dokonywania wjazdu samochodem marki Ż. oraz daty zakupu i montażu bramy.

Sąd już jednak oddalił wnioski pełnomocników obu stron o dowód z dokumentów z akt innych spraw sądowych oraz o wywiad w firmie (...). Zważyć bowiem należało, że nie była kwestionowana już złożona przez stronę powodową dokumentacją z tej firmy. Zarazem też obie strony miały przecież samodzielnie możliwość dostępu takich akt i znajdujących się w nich oryginałów lub poświadczonych odpisów w/w dokumentów, które znajdowały się w innych aktach sądowych, a toczących się z ich udziałem. Zważyć bowiem należy, że zgodnie z art. 208 § 1 pkt 2 kpc Przewodniczący może (a zatem nie ma takiego obowiązku) w szczególności żądać na rozprawę od państwowej jednostki organizacyjnej lub jednostki organizacyjnej samorządu terytorialnego znajdujących się u nich dowodów, jeżeli strona sama dowodów tych otrzymać nie może. Nadto w myśl art. 250 § 1 kpc, jeżeli dokument znajduje się w aktach organów lub podmiotów, o których mowa w art. 244 § 1 i 2 kpc, wystarczy przedstawić urzędowo poświadczony przez ten organ lub podmiot odpis lub wyciąg z dokumentu. Sąd zażąda wydania odpisu lub wyciągu, jeżeli strona sama nie może go uzyskać. Dopiero zatem, jeżeli strona nie może sama uzyskać odpisu lub wyciągu z dokumentu, jego udzielenia zażąda sąd. Z powyższego wynika, że sąd pełni w tym zakresie jedynie rolę wspomagającą. Jeżeli strona może samodzielnie uzyskać odpis dokumentu lub jego wyciąg, sąd nie powinien jej w tym wyłączać (post. SN z 7.11.2003 r., I CK 176/03, L.). Poza tym nie istnieje „dowód z akt”, możliwe jest jedynie wnoszenie o dopuszczenie konkretnych dowodów przeprowadzonych w innym postępowaniu i znajdujących się w jego aktach (por. np. wyr. SN z 21.12.2005 r., IV CK 320/05, L.).

Przechodząc natomiast do dowodów osobowych, to Sąd w pierwszym rzędzie postanowił na okoliczność niewykonywania służebności, a nadto na okoliczność niemożności jej wykonywania z uwagi na przeszkody na nieruchomości obciążonej przeprowadzić dowód z przesłuchania świadków R. M. i L. D., którym Sąd dał w pełni wiarę.

Zważyć bowiem należało, że **świadek R. M.**, jako kierowca – mechanik i zarazem ojciec powódki H. Ż., swoją ciężarówką pomagał wywozić gruzowisko na końcu bramy, tym samym potwierdzając pośrednio, że nie był możliwy „przejazd na drugą posesję, albo nie było korzystane”. Nadto potwierdził on również wykucie starej bramy prowadzącej na podwórko, a także ilość w sumie aż 3 bram na spornej drodze służebnej.

Natomiast **świadek L. D.** potwierdziła, że H. P. nie domagał się, aby wjechać na to podwórko. Mieszkając zaś 20 lat przy ul. (...) była zarazem w stanie potwierdzić, że „przez ten okres, jak tam mieszkam przejazd na posesję państwa P. nie był wykorzystywany. Ja nie słyszałam, żeby pan H. tam wjeżdżał, żeby słyszała, żeby o coś tam walczył, czy coś”.

Następnie Sąd postanowił na okoliczność tego, czy służebność nie była nigdy wykonywana, wykonywanych przejazdów i istnienia przeszkody do ich wykonywania przeprowadzić dowód z przesłuchania **świadka G. P.** Sąd nie dał mu jednak wiary, aby w transporcie węgla Ż. brał udział przez sporne bramy jeszcze w 2008/2009 r., skoro już od 2-3 lat istniała nowa brama wjazdowa, przez którą przejazd takim samochodem był fizycznie niemożliwy. Powyższe zeznania uznać należało za nieudolną próbę przedstawienia wersji zdarzeń na potrzeby niniejszego postępowania na korzyść rodziny brata świadka, który nawet nie pamiętał, w jaki sposób byłyby od strony powodowej uzyskiwane klucze do tej bramy.

Ponadto Sąd postanowił jeszcze na okoliczność naruszenia ograniczonego prawa rzeczowego przez powodów, realizowania przez pozwanych przejazdu przez nieruchomość należącą do powodów, częstotliwości i czasu wykonywania służebności, w szczególności, kiedy przejazd był realizowany po raz ostatni przeprowadzić dowód z przesłuchania kolejnych świadków. I tak **świadek A. K.** jako kierowca w firmie usług (...), przyznał jedynie, że kontener stawał od 2 ulic, ul. (...), ale do środka nie wjeżdżał oraz że „ten gruz był wywożony na jakiś taczkach albo noszony w jakiś wiaderkach”. Natomiast **świadek M. P.**, czyli syn pozwanych, już potwierdził, że podczas tego remontu „przejazd nie mógł nastąpić, bo ten samochód od pana A. Z. był na tyle duży nie zmieściłby się pod prześwitem – przejazdem pod budynkiem”. Sąd już jednak nie dał mu wiary, jakoby przejazd ten był ogólnie udostępniony, jak i że ostatni przejazd nastąpił dopiero w latach 2009–2010, skoro przeczyły temu dalsze dowody, jak i ustalone wymiary bramy i Ż.. Co więcej, w dalszych zeznaniach świadek zasłaniał się już niepamięcią, wskazując, że „nie pamiętam, kiedy ostatni raz nastąpił przejazd samochodowy”, ani „na kogo miejsce przyszedł pan N.”. Poza tym z zeznań świadka wynikała jego wyłączna prośba z lat 2013-2014 r. do tego powoda, aby udostępnić ten przejazd, jednocześnie przyznając, że „w przyszłości myślę o zakupie jakiegoś samochodu i chciałbym wjeżdżać na posesję, bo

jest to bezpieczniejsze, niż trzymanie samochodu na ulicy”, wskazując tym samym na cel własny i osobisty, a nie użyteczność nieruchomości jego rodziców. Poza tym już wiarygodnie przyznał, że przejście na ogrzewanie gazowe nastąpiło w latach 2009/2010.

Końcu na okoliczność naruszenia ograniczonego prawa rzeczowego przez powodów, realizowania przez pozwanych przejazdu przez nieruchomość należącą do powodów, częstotliwości i czasu wykonywania służebności, w szczególności, kiedy przejazd był realizowany po raz ostatni Sąd przeprowadził dowód z przesłuchania **świadka R. M.**, który to dowód przeprowadzono na początku dopuszczonego na rozprawie dowodu z oględzin nieruchomości. Zważyć bowiem należało, że w myśl art. 292 kpc Sąd mógł zarządzić oględziny również w połączeniu z przesłuchaniem świadka, który w realiach sprawy nie okazał się już bardzo przydatny dla ustaleń sprawy. Świadek był jednak w stanie przyznać, że wywoził dla pozwanego gruz „od (...), bo było bliżej”, natomiast sporna „brama nie była wtedy podnoszona”.

Jak widać z powyższego Sąd zatem ostatecznie dopuścił również **dowód z oględzin nieruchomości** na okoliczność aktualnego stanu faktycznego terenu będącego przedmiotem spawy, aktualnego braku posiadania przez nieruchomość pozwanych dostępu i wjazdu przez bramę od ul. (...) w S., aktualnego sposobu wykorzystania bramy od ul. (...) w S., przez którą realizowana była służebność, a także na okoliczność ustalenia wymiarów prześwitu w nieruchomości z uwzględnieniem bramy wjazdowej, w szczególności na wysokości tylnego mocowania bramy wjazdowej, a który to dowód Sąd przeprowadził z udziałem stron i ich pełnomocników na działce numer (...) przy ul. (...) w S. oraz na działce nr (...) przy ul. (...) w S. w dniu 28 sierpnia 2017 r. Dowód ten pozwolił unaocznic przebieg spornej drogi, kolejne bramy lub miejsca po nich, a przede wszystkim brak możliwości przejazdu nią od lat. Poza tym dokonano również pomiarów wysokości i szerokości prześwitów tzw. bramy garażowej oraz dokonano opisu przedmiotu oględzin i odebrano w związku z nim wyjaśnienia stron.

W końcu Sąd postanowił jeszcze na okoliczność niewykonywania służebności, niemożliwości jej wykonywania z uwagi na przeszkody na nieruchomości obciążonej, czy pozwani korzystali ze służebności oraz na okoliczność przeprowadzonych prac na nieruchomości, wywożenia gruzu i transportu płyt przez bramę, a w związku z tym, czy istnieją przesłanki do uznania, że służebność wygasła i uzgodnienia treści KW przeprowadzić dowód z przesłuchania obecnych stron.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania **powoda J. N.**, który od 2001 r. miał klucz od bramy garażowej, za którą od 2001 r. parkował auto i którą w 2006 r. wymienił na nową, co potwierdzała zebrana dokumentacja. Z kolei inne wiarygodne dowody osobowe potwierdziły jego zeznania, że „na końcu garażu były składowane materiały budowlane do remontu i po remoncie”, a także przebieg rozmowy z synem pozwanych. Brak było też podstaw do kwestionowania zeznań powoda, że „Brama od ul. (...) zawsze była zamknięta i zawsze dysponowaliśmy kluczem do niej”. Powyższe zeznania potwierdziła również **powódka E. N.**, która od 2001 r. do 2013 r. przebywała w domu i była w stanie potwierdzić, że przez ten przejazd nikt nie korzystał. Zresztą fakt, że pozwanych określa niejednokrotnie określała mianem „państwa Patronackich”, czyli ewidentnie błędnym nazwiskiem, tym bardziej potwierdzał wieloletni brak kontaktu pomiędzy sąsiadami, a w tym i w sprawie udostępnienia przejazdu.

Z kolei **powód R. Ż.**, również potwierdził, że „Jak kupowaliśmy to mieszkanie to właściciel – pani E. G. powiedziała nam, że w garażu parkuje sąsiad pan N. i tylko on ma klucze do tej bramy”, co korelowało z zeznaniami poprzedników. Również i on wskazał na składowanie gruzu na końcu garażu, który został wywieziony w 2013 r.

Natomiast **pozwana A. P.** również nie wskazywała, aby pozwani prosili o przejazd („nigdy nie byliśmy u nich o wejście”), a jedynie, że czynił to ich syn M.. Przyznała także, że klucze miała wyłącznie strona powodowa oraz że gruz „mąż, syn i świadek R. M. wynosili. Wynosili ręcznie, wiadrami, bo nie było udostępnionego wjazdu”. Poza tym przyznała, że „w tej chwili nie potrzebujemy tam z tyłu wjazdu do węgla, bo mamy ogrzewanie gazowe, ale chcemy wjechać od tyłu do domu” oraz że „ja opłacam swój samochód na rynku, za co płacę roczną opłatę i jeśli jest miejsce to mogę stać na (...) oraz że „w czasie, jak był remont w latach 2009 – 2011 to nie wjeżdżały tam samochody, bo nie było możliwości”.

Co się zaś tyczy **pozwanego H. P.**, to Sąd nie dał mu wiary, że od 1986 r. brama od ul. (...) nie była nigdy zamykana na kłódkę, skoro zarazem przyznał, że było tam wożone taczka i wiadrami, czyli jednak nie było korzystane z drogi pod samochód. Jednocześnie przyznał, że nie zna sąsiadów, co wykluczało rzekomy kontakt w sprawie spornego przejazdu i kluczy, tym bardziej, iż pozwany w tym miejscu zeznań wskazał na J. N., który nimi dysponował i dysponuje. Poza tym pozwany wskazał, że ktoś w jednym skrzydle postawił grilla, co tym bardziej uniemożliwia przejazd.

Sąd wobec stanowisk stron oddalił natomiast zawarty w odpowiedzi na pozew pierwotny wniosek pozwanych o skierowanie sprawy do mediacji, gdyż ostatecznie pełnomocnicy obu stron nie widzieli potrzeby, ani możliwości skierowania sprawy do postępowania mediacyjnego.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z treścią art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (cyt. dalej jako: ukwh) 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 (ust. 1). Podkreślić należy, że cytowany przepis nie tylko reguluje przesłanki dokonania usunięcia takiej niezgodności, ale również wskazuje krąg podmiotów upoważnionych do wystąpienia z takim powództwem – z uwagi na cel, jakim jest dostosowanie do rzeczywistego stanu prawnego, osobami, na których rzecz można żądać wpisu są wyłącznie osoby, których w chwili orzekania powództwo to bezpośrednio dotyczy.

Strona powodowa w osobach H. Ż., R. Ż., J. N., E. N., M. D. domagała się przeciwko A. P., H. P. uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale III wyżej wskazanej księgi wieczystej, wpisanego pod numerem wpisu 1, ograniczonego prawa rzeczowego o treści: „służebność drogi dla przejazdu tej treści, że każdorazowemu (...) nr (...) służy prawo wjazdu i wyjazdu do tej nieruchomości od strony ulicy (...) poprzez nieruchomość utworzyć się mającą na szerokości 2,5 metra [słowo nieczytelne] od granicy nieruchomości należącej do sąsiada W. M. z tym, że droga ta zamykana będzie bramą, do której utrzymania zobowiązani są właściciele służebnej nieruchomości”.

W tym miejscu wskazać należy, że (także) w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Sąd - zgodnie z art. 321 kpc - jest związany żądaniem pozwu. Przy czym jako treść pojęcia „przedmiot żądania” należy rozumieć podmiotowe i przedmiotowe elementy konkretnego stosunku prawnorzecowego, a nie tylko rodzaj powództwa, w ramach którego o tych elementach miałby orzekać sąd (tak SN w wyroku z 21 dnia marca 2001 r., sygn. III CKN 1214/98, OSNC 2001/11/165). Uwzględnienie powództwa może zatem nastąpić tylko wówczas, gdy ustalony przez sąd rzeczywisty stan prawny nieruchomości okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu.

Domniemywa się przy tym, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, to jest to domniemanie wzruszalne i może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego, m.in. właśnie w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (wskazany art. 10 ustawy). Dowód ten musi przeprowadzić strona powodowa, jako strona obalająca to domniemanie. Zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu z art. 6 kc i art. 232 kpc to na stronie postępowania cywilnego spoczywa obowiązek przedstawiania dowodów celem wykazywania okoliczności, z których strona wywodzi skutki prawne.

W ocenie zaś Sądu w niniejszej sprawie powodowie wykazali zasadność żądania zawartego w pozwie, tj. o wykreślenie w dziale III wyżej wskazanej księgi wieczystej, wpisanego pod numerem wpisu 1, ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności drogi przejazdu. Stwierdzić bowiem należy, iż strona powodowa udowodniła swoje roszczenie, albowiem w niniejszej sprawie przedstawiła argumentację popartą dokumentacją, dowodami osobowymi i oględzinami, które to dowody wykazały podnoszoną przez nią okoliczność wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego – służebności drogi, co tym samym uzasadnia jej roszczenie o uzgodnienie treści w/w księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.



Wyjaśnić w tym kontekście należało, że w myśl art. 293 § 1 kc powołana służebność gruntowa (tu: drogowa przejazdu) wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć. Skutkiem niewykonywania uprawnień wynikających ze służebności przez właściciela nieruchomości władnącej jest jej wygaśnięcie. Wskazany w § 1 termin jest terminem zawitym. W przypadku służebności czynnej termin dziesięcioletni zaczyna biec od dnia, w którym uprawniony zaprzestał wykonywania służebności, na przykład prawa przechodu, czy – jak w realiach sprawy - przejazdu przez nieruchomość obciążoną, a upływa w dniu, który datą odpowiada dniowi, w którym uprawniony zaprzestał wykonywania służebności. Z kolei w przypadku nieruchomości biernej, to w myśl § 2, jeżeli treść służebności gruntowej polega na obowiązku nieczynienia, przepis powyższy stosuje się tylko wtedy, gdy na nieruchomości obciążonej istnieje od lat dziesięciu stan rzeczy sprzeczny z treścią służebności. W przypadku służebności biernych bieg terminu rozpoczyna się zatem w dniu, w którym na nieruchomości obciążonej powstał stan sprzeczny z treścią służebności (np. postawiono budynek przekraczający określoną wysokość) i upływa w dniu, który datą odpowiada dniowi, w którym na nieruchomości powstał stan sprzeczny z treścią służebności (art. 112 kc).

Co istotne, wygaśnięcie służebności na skutek niewykonywania następuje ex lege, oznacza to, że ewentualne orzeczenie stwierdzające wygaśnięcie służebności ma charakter deklaratoryjny. Do tego jeszcze należy przyjąć, że długotrwały stan niewykonywania służebności oznacza, iż służebność stała się zbędna (por. A. Maziarz, Służebność przesyłu, Rejent 2011/3/40-55, teza 2).

Tymczasem w realiach sprawy już sam fakt, iż między nabyciem przez pozwanych nieruchomości władnącej (1986 r.), a złożeniem przez nich pozwu o przewrócenie na spornej drodze stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń (2016 r.), minęło 30 lat, wskazywał nie tylko, iż faktyczne wykonywanie takiej służebności nie ma miejsca, ale również, że takie niewykonywanie trwało co najmniej 10 lat i to na moment orzekania (por. art. 316 kpc). Co więcej, również postępowanie dowodowe wykazało, że taki brak wykonywania istnieje od 20 lat, a przynajmniej od momentu nabycia lokalu na nieruchomości obciążonej przez małżonków N. w 2001 r. Brak było dowodu nie tylko na przejazd w tym okresie, ale nawet na kontakt pozwanych małżonków P. z J. N., który dysponował przez ten czas i do nadal kluczem do bramy wjazdowej, stanowiącą jedyny wjazd na sporną drogę. Jednocześnie w treści badanej służebności chodziło o drogowy przejazd, która miał służyć do wjazdu i wyjazdu. Tymczasem strona pozwana wyłącznie korzystała z tego miejsca na przechód w celu przenoszenia gruzu, wobec czego rację miała strona powodowa, że przenoszenie wiaderkami gruzu czy śmieci nie oznaczało korzystania ze służebności.

Jednocześnie w realiach sprawy de facto niespornym był nie tylko brak przejazdu od lat, ale i także faktyczna jego wieloletnia niemożliwość. Na nieruchomości obciążonej istnieje bowiem od lat stan rzeczy sprzeczny z treścią służebności, skoro od lata parkuje tam pojazd osobowy powoda, a już od 2006 r. nowa brama nie pozwala na wjazd samochodu dostarczającego węgiel, czy odbierającego odpady, zaś dodatkowo jeszcze bramie granicznej zagradza również murowany grill, czyli realna przeszkoda. Poprzednio u wylotu bramy garażowej podwórko było zgromadzenie gruzu i śmieci. Zatem powodowie nie musieli w tej sytuacji nawet wykazywać niespornego braku korzystania ze służebności drogowej przejazdu przez pozwanych właścicieli nieruchomości władnącej. Zresztą i tak wersję strony powodowej potwierdziły przeprowadzone dowody osobowe.

Natomiast, skoro strona pozwana twierdziła, że taki przejazd w badanym okresie jednak kiedyś zaistniał, a druga strona skutecznie zaprzeczała jego w ogóle fizycznemu istnieniu przynajmniej od 2001 r., od kiedy najdalej zamieszkują tam powodowie, to już strona powodowa winna była ten fakt udowodnić. Dowód bowiem nieistnienia czegoś, jak wszelkie dowody tzw. faktów negatywnych, należy bowiem do bardzo trudnych. W istocie można dowodzić tylko określone okoliczności pozytywne, uzasadniające wniosek, że nie nastąpiła doniosła prawnie okoliczność negatywna. Przenosząc zaś to na realia niniejszej sprawy wystarczy zaprzeczyć, że coś nie istnieje, albowiem nie sposób jest bezpośrednio udowodnić, że czegoś nie ma (fakt negatywny), czyli że nie ma przejazdu. Wobec tego ciężar dowodu istnienia w ogóle takich rzeczy, jak przejazd, czy jego możliwość, spoczywał na drugiej stronie domagającej się utrzymania takiej spornej służebności.

Natomiast w ocenie Sądu pozwani nie wykazali pozytywnej okoliczności korzystania ze służebności w okresie ostatniej dekady, ani nawet dłuższym, obejmującym własność małżonków N.. Sami przecież przyznali, że od lat tam nie

przejeżdżają, ani nie ma takiej możliwości. Zarazem też strona pozwana nie wykazała żądania dostępu do tej służebności w latach 2001 do 2016, kiedy to dopiero w tym ostatnim roku podjęła niemal równolegle z powodami akcję prawną. Co więcej, sami pozwani przyznali, że nigdy nie byli u powodów, aby starać się o wejście na teren tej drogi, ani nie prosili ich o klucze umożliwiające do niej dostęp. Nie mieli także, co było niesporne, żadnego kontaktu z tymi sąsiadami. Tym bardziej pozwani małżonkowie P. nie wykazali niczym swojego twierdzenia, jakoby przejazdy były przez nich wykonywane aż „cyklicznie” (k. 55) i to aż do ok. 8 lat wstecz do momentu złożenia przez nich w styczniu 2017 r. odpowiedzi na pozew. Powyższe bowiem sugerowało ostatni (i to jeszcze rzekomo regularny) przejazd na przełomie lat 2008/2009, co już było absolutnie wykluczone i to z wielu względów. Wszakże jeszcze w 2006 r., czyli 2-3 lat wstecz pojawiła się nowa brama uniemożliwiająca taki wjazd dla celów np. dowozu węgla, czy odbioru śmieci. Tym samym twierdzenia strony powodowej nie mogły odpowiadać prawdzie (por. art. 3 kpc). Do tego jeszcze sama przyznawała, że gruz po jej stronie powstał w czasie remontu i wymiany instalacji z okresu lat 2009/2010, kiedy to węgiel został zastąpiony gazem, zatem nie było już po tym czasie czego tam dowozić, czy wywozić. Zresztą i tak do takich celów mógł służyć i służył front ich budynku przy ul. (...), gdzie stał kontener, gdzie jest dostęp do piwnicy i skąd przez budynek można przejść na jego tył.

Z kolei także stan zdrowia obojga powodów uniemożliwiał im także osobiste dokonywanie takich prac, z których samochodem korzysta wyłącznie powódka.

Zarazem też nie tylko długotrwały stan niewykonywania służebności oznaczał, iż służebność stała się zbędna, ale także w ocenie Sądu również z obiektywnych względów służebność utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Co prawdą, jak wskazuje się w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 kwietnia 2015 (I ACa 13/15): „Z uwagi na charakter służebności (przechód jako droga ewakuacyjna, korzystanie z podziemnego zbiornika wody głównie dla celów przeciwpożarowych, korzystanie z istniejących linii infrastrukturalnych, dostępu do ścian budynku) - stwierdzenie, czy utraciły one dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie wymagało wiadomości specjalnych, a więc zasięgnięcia dowodu z opinii biegłego, którego to dowodu nie mogły zastąpić ani osobowe źródła dowodowe, ani oględziny”, to jednak w realiach sprawy nie mamy do czynienia z taką szczególną służebnością wymagająca aż sięgnięcia po wiedzę specjalną. Chodzi przecież tutaj o zwykłą służebność drogową przejazdu, wskutek czego a contrario cyt. wyżej stanowiska przyjąć należało, że do ustalenia, iż służebność utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie wystarczające okazały się już przeprowadzone dowody z dokumentów i osobowe, a przede wszystkim oględziny sądowe.

Wszakże w myśl art. 285 § 2 kc służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej. W rezultacie powyższego takim celem nie może być ewentualna i dopiero przyszła dogodność dla syna pozwanych, który przecież nie jest właścicielem nieruchomości władnącej i dopiero zamierza nabyć auto. Natomiast jego matka od lat parkuje na (...) w S..

Notabene, nie było sporu, że omawiana służebność gruntowa przejazdu nie stanowiła już tzw. drogi koniecznej z art. 145 kc. Wszakże nieruchomość pozwanych niewątpliwie miała dostęp do drogi publicznej, którą jest ul. (...), bezpośrednio przy której stoi budynek mieszkalny powodów, który ma front i wejście od tej ulicy. Zatem jedynie na marginesie zwrócić należało uwagę, że jeżeli nieruchomość przylega do drogi publicznej, to właściciel nie może skutecznie żądać ustanowienia służebności drogi koniecznej; na gruncie art. 145 kc na właścicielu spoczywa takie zorganizowanie stanu nieruchomości, by zapewnić sobie odpowiedni dostęp do drogi publicznej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 34/12, LEX nr 1230155). Jak wskazano dalej w uzasadnieniu tego orzeczenia „nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej, wywołany wzniesieniem budynku na całej szerokości nieruchomości, nie uzasadnia żądania ustanowienia w postępowaniu sądowym służebności drogi koniecznej w celu stworzenia właścicielowi możliwości dojazdu do gruntu położonego z tyłu budynku”. Nadto dodać należy, iż w myśl art. 145 § 1 kc roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej może zostać uwzględnione jedynie wówczas, gdy do nieruchomości lub budynków gospodarskich nie ma „odpowiedniego dostępu”. Warunkiem ustanowienia służebności drogi koniecznej jest zatem brak dostępu lub nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej (postanow. s.okręg. w G. z 2011-12-01, III Ca 824/11, LEX nr 1713977, teza 1). W końcu, w świetle dwóch zasad, mogących uchodzić za zasady współzycia społecznego: właściciel, którego nieruchomość przylega do drogi publicznej, ale który tak zabudowuje

swoją nieruchomości, że zamyka sobie dojazd do dalej od drogi położonych części nieruchomości, nie może żądać od sąsiadów ustanowienia służebności drogowej dla uzyskania dojazdu do tych części swej nieruchomości (postanow. SN z 1975-03-13, III CRN 488/74, LEX nr 7671). Przenosząc powyższe w drodze analogii na realia niniejszej sprawy tym bardziej powodowie nie mogą oczekiwać zapewnienia im potrzeby dostępu samochodowego do tyłu posesji, tylko z tej racji, że front działki mają ich własną kamienicą zabudowaną. Zwrócić bowiem należy, że mamy przecież do czynienia w okolicznościach sprawy z zabudową ścisłego, staromiejskiego centrum miasta, gdzie z reguły wykluczony jest dojazd samochodem na tyły posesji, podobnie jak w przypadku innej zabudowy szeregowej. W rezultacie tego sporna służebność już wygasła.

Przyjąć zatem należało, iż w toku postępowania strona powodowa wykazała, że rzeczywisty stan prawny tego ograniczonego prawa rzeczowego jest inny niż ujawniony w Dziale III Księgi Wieczystej prowadzonej dla ich nieruchomości gruntowej. Reasumując, uwzględnienie powództwa mogło nastąpić, gdyż ustalony przez sąd rzeczywisty stan prawny nieruchomości okazał się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu.

Mając zatem na uwadze powyższe rozważania, należało orzec jak pkt. 1 w sentencji wyroku i nakazać, w celu uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej KW (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy – P. w P. dla nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), z rzeczywistym stanem prawnym, dokonanie wykreślenia w dziale III wyżej wskazanej księgi wieczystej, wpisanego pod numerem wpisu 1, ograniczonego prawa rzeczowego o treści: „służebność drogi dla przejazdu tej treści, że każdorazowemu (...) nr (...) służy prawo wjazdu i wyjazdu do tej nieruchomości od strony ulicy (...) poprzez nieruchomość utworzyć się mającą na szerokości 2,5 metra [słowo nieczytelne] od granicy nieruchomości należącej do sąsiada W. M. z tym, że droga ta zamykana będzie bramą, do której utrzymania zobowiązani są właściciele służebnej nieruchomości”.

O kosztach Sąd orzekł w pkt. 2 wyroku, na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 113 ust. 1 uksc, obciążając nimi stronę przegrywającą proces, tj. pozwanych, w całości i z tego tytułu zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 365 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu solidarnie od pozwanych kwotę 12 zł 32 gr tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych. Ostatnie koszty sądowe stanowiły dotąd jedynie tymczasowo pokryte ze środków Skarbu Państwa wydatki na kwotę 12,32 zł (k. 200), tytułem przejazdu w dniu 28 sierpnia 2017 r. celem oględzin, albowiem łącznie wypłacona na rzecz EURO-TAXI H. F. z siedzibą w P., ul. (...), kwota 112,32 zł brutto (faktura VAT nr (...)), jedynie do sumy 100 zł została pokryta z zaliczek stron (po 50 zł od każdej z nich). Z kolei na koszty procesu należne stronie powodowej składało się 50 zł opłaty sądowej od pozwu, 50 zł zaliczki na dojazd na oględziny, 85 zł opłat skarbowych od 5 pełnomocnictw procesowych powodów (x 17 zł każde) oraz 180 zł stawki minimalnej wynagrodzenia pełnomocnika powodów, obowiązującej w dniu złożenia pozwu (zgodnie z § 5 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. stawki minimalne wynoszą za prowadzenie spraw z zakresu własności, innych praw rzeczowych i prawa o księgach wieczystych - o usunięciu niezgodności między treścią wpisu w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym – 50 % stawki obliczonej na podstawie § 2 od wartości prawa dotkniętego niezgodnością, który to § 2 pkt 2 stanowi, że stawki minimalne wynoszą przy wartości przedmiotu sprawy: powyżej 500 zł do 1500 zł - 360 zł, od czego 50 % daje kwotę 180 zł), co łącznie daje sumę 365 zł. W końcu solidarność po stronie pozwanych wynikała z faktu, iż sprawa dotyczyła prawa, które przynależało do ich wspólności majątkowej małżeńskiej (art. 30 § 1 kro w zw. z art. 105 § 2 zd. 1 kpc).

SSR Kamil Antkowiak