

Sygn. akt I C 2795/15

WYROK ZAOCZNY

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Opolu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Jan Papka

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Sikora

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2016 r. w Opolu

na rozprawie

sprawy z powództwa: R. i H. (małż.) G.

przeciwko: J. H.

o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

oddala powództwo

Sygn. akt I C 2795/15

UZASADNIENIE

Powodowie R. i H. (małż.) G. w pozwie z dnia 18 grudnia 2015 r. wnieśli o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, w ten sposób, aby w dziale III, podrubryce 3.4.1 – treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia, w pkt 2 treść wpisu, księgi wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w C., oznaczonej w ewidencji nieruchomości jako działka nr (...), o obszarze 0,0803 ha, na miejsce wpisu: bezpłatna służebność drogi przez działkę nr (...) z km. 8 na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr (...) KW Nr (...), (...), (...)" – dokonać wpisu: „Bezpłatna służebność drogi, o szerokości 2 m przez działkę nr (...) z km. 8 na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr (...) KW Nr (...), (...), (...)" Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie na rzecz powodów od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, iż są właścicielami nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Opolu prowadzi księgę wieczystą (...). Z nieruchomości powodów sąsiaduje nieruchomość będąca własnością pozwanego J. H., oznaczona jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Opolu prowadzi księgę wieczystą (...). Powodowie R. i H. (małż.) G. podnieśli, iż na rzecz powodów, jako właścicieli działki nr (...) w księdze wieczystej nr (...) wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe, w postaci bezpłatnej służebności drogi przez działkę nr (...). Ograniczone prawo rzeczowe w postaci bezpłatnej służebności drogi przez działkę nr (...) dotyczy również właścicieli działki nr (...) G. i P. N. oraz właściciela działki nr (...) A. W.. Powodowie R. i H. (małż.) G. wskazali również, iż właściciele działki nr (...) są w posiadaniu decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w O., Nr 123/71 z dnia 8 października 1971 r., zatwierdzającej plan realizacyjny dotyczący zagospodarowania terenu działki budowlanej nr (...) pod budowę budynku mieszkalnego. Zgodnie z powyższą decyzją powierzchnia zabudowy działki miała wynieść 812 m², a z drogi dojazdowej miał być wydzielony pas o szerokości 4 m – po dwa metry z jednego i z drugiego pasa działki. Powodowie podnieśli okoliczność, iż prawdopodobnie również oni byli w posiadaniu takiej

decyzji. Zatem w ich ocenie, służebność drogi koniecznej przez działkę nr (...) im przysługująca powinna również wynieść łącznie 4 metry szerokości – po dwa metry z jednego i z drugiego pasa działki, a służebność drogi przez działkę nr (...) winna wynosić 2 m. Powodowie ponadto podnieśli, iż nie mogą korzystać ze służebności drogi koniecznej ustanowionej na działce nr (...), której właścicielem jest pozwany J. H., dlatego iż pozwany postawił ogrodzenie w sposób uniemożliwiający swobodny wjazd na działkę powodów R. i H. G.. W swoim żądaniu powodowie R. i H. G. powołali się na treść art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, twierdząc iż ograniczone prawo rzeczowe wpisane jest błędnie. Cel ustanowienia służebności drogi koniecznej, umożliwiającej właścicielowi służebności władnącej komfortowego przejazdu przez służebność obciążoną nie został osiągnięty.

W dalszym toku sprawy powodowie R. i H. (małż.) G., działając przez profesjonalnego pełnomocnika, pozostali przy dotychczasowym stanowisku. Na rozprawie w dniu 12 października 2016 r. pełnomocnik powodów sprecyzował stanowisko dodając, iż w księdze wieczystej ustanawiającej służebność drogi nie doprecyzowano jej przebiegu i szerokości.

Pozwany J. H., mimo prawidłowego zawiadomienia, nie wdał się w spór, co spowodowało, że istniały podstawy do wydania w sprawie wyroku zaocznego po przeprowadzeniu postępowania dowodowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Działka gruntu nr (...) stanowi własność powodów R. i H. (małż.) G., na których rzecz wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe, w postaci bezpłatnej służebności drogi przez działkę nr (...). Budynek powodów usytuowany jest na działce nr (...). Przy wjeździe na posesję powodów znajduje się znak graniczny rozdzielający działki oznaczone nr (...), za którymi w głębi znajdują się po obu stronach kolejne działki.

(dowód: odpis księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Opolu (...),

kserokopia wyrysu z mapy ewidencyjnej k. 32, protokół z wizji lokalnej

k. 71-74, zeznania powoda H. G., k. 87-88)

Działka gruntu nr (...) stanowi własność J. H.. Budynek pozwanego znajduje się na działce (...). Na podstawie wniosku z dnia 1 lutego 1964 r. oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 28 stycznia 1964 r. ustanowiono bezpłatną służebność drogi przez działkę nr (...) na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr (...) (Kw nr (...), (...), (...)) bez określenia jej przebiegu.

(dowód: księga wieczysta Sądu Rejonowego w Opolu (...),

kserokopia wyrysu z mapy ewidencyjnej k. 32)

Działka gruntu nr (...) stanowi własność P. H., s. J. i A.. Na podstawie wniosku z dnia 1 lutego 1964 r. oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 28 stycznia 1964 r. ustanowiono bezpłatną służebność drogi przez działkę nr (...) na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr (...) (Kw nr (...), (...), (...), (...), (...)) bez określenia jej przebiegu.

(dowód: księga wieczysta Sądu Rejonowego w Opolu (...))

Obecnie istniejąca droga ma około 2 metrów szerokości. Droga na działce nr (...) jest ograniczona poprzez kamienne wkopane słupki. Droga wjazdowa na wysokości działki nr (...) jest zwężona w ten sposób, że przestawiono bramę wjazdową w głąb drogi. Na działce stwierdzono ślady w postaci zniszczonego krzewu, ułożonej darni, przestawionego jednego przęsła drewnianego ogrodzenia i prawego słupka bramy posesji pozwanego J. H.. Na końcu działki znajduje się słupek graniczny.

(dowód: protokół z wizji lokalnej k. 71-74, zeznania świadka G.

N. k. 58, zeznania świadka A. W. k. 58, zeznania

powoda H. G., k. 87-88)

Właścicielom działki nr (...) wydana została decyzja dotycząca zagospodarowania terenu działki budowlanej (działki nr (...)) pod budowę budynku mieszkalnego. Decyzja ta została wydana z warunkami: powierzchnia zabudowy działki miała wynieść 812 m² oraz wydzieleniem drogi dojazdowej szerokości 4 m po dwa metry z jednego i z drugiego pasa działki.

(dowód: kserokopia decyzji nr (...) z dnia 08.10.1971 r. k. 9-10, zeznanie

powoda H. G., k. 87-88)

Sąd Rejonowy w Opolu wyrokiem zaocznym z dnia 21 stycznia 2014 r. w sprawie o sygn. akt I C 2647/13 oddalił powództwo H. G. i R. G. przeciwko P. H., M. P. i J. H. o naruszenie utraconego posiadania służebności drogi dojazdowej o szerokości 4 metrów. Jak wynika z uzasadnienia odręczenia jedną z podstaw oddalenia żądania pozwu było stwierdzenie, iż strona powodowa nie przedstawiła dowodów pozwalających na ustalenie zakresu tejże służebności, tj. szerokości drogi.

(dowód: akta sprawy Sądu Rejonowego w Opolu o sygn. akt I C 2647/13,

zeznanie powoda H. G., k. 87-88)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów powołanych w uprzedniej części uzasadnienia, w tym dokumenty zawarte w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Opolu o sygn. akt I C 2647/13, a także na zeznaniach świadków G. N. i A. W. i powoda H. G.. Dowody te są bowiem ze sobą zgodne i tworzą wspólnie spójny obraz stanu faktycznego w sprawie. Żadna ze stron nie zakwestionowała przy tym ich autentyczności i wiarygodności osób je sporządzających, a ustalony w oparciu o nie stan faktyczny był bezsporny.

Zgodnie z przepisem art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.) 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. Ciężar dowodu wykazania, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej spoczywa na powodzie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2012 r. IV CSK 309/11, Lex nr 1125290).

Jak wynika z treści powyższego przepisu, zmianie w trybie nim przewidzianym – powództwa o ustalenie niezgodności treści księgi wieczystej ze stanem rzeczywistym, podlegają jedynie wpisy dotyczące stanu prawnego. Jak zgodnie przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, przez stan prawny należy rozumieć prawa i roszczenia wpisane w działach II – IV księgi wieczystej, gdyż są one objęte domniemaniem prawdziwości i chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Dowody przedstawiane przez powodów dotyczą natomiast stanu faktycznego, nie prawnego.

Powodowie domagali się zmiany wpisu w księdze wieczystej dotyczących nieruchomości poprzez dodanie informacji, iż szerokość bezpłatnej służebności drogi ma wynosić po 2 metry, licząc od granicy obu działek, czyli łącznie 4 metry.

W ocenie sądu na gruncie przedmiotowej sprawy brak było podstaw do uwzględnienia powództwa. Na gruncie niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż powództwo, z którym wystąpili powodowie zostało oparte na twierdzeniu, iż właścicielom działki nr (...) wydana została decyzja dotycząca zagospodarowania terenu działki budowlanej (działki

nr (...)) pod budowę budynku mieszkalnego. Decyzja ta została wydana z warunkami: powierzchnia zabudowy działki miała wynieść 812 m² oraz wydzieleniem drogi dojazdowej szerokości 4 m

po dwa metry z jednego i z drugiego pasa działki. Dalej powodowie podali w uzasadnieniu pozwu, iż oni prawdopodobnie byli również w posiadaniu takiej decyzji, jednakże jej nie przedstawili. Starostwo Powiatowe w O. Wydział Geodezji i Kartografii w odpowiedzi na wezwanie Sądu dotyczące decyzji nr (...) z dnia 8 października 1971 r. wskazało, iż w zasobie geodezyjnym i kartograficznym brak jest wymienionej decyzji.

W istocie więc powództwo zostało oparte na twierdzeniach dotyczących stanu faktycznego, nie zaś prawnego, a stan prawny nie dotyczy posiadania nieruchomości (samoistnego i zależnego), ponieważ posiadanie jest stanem faktycznym.

Istnienie służebności drogi koniecznej bez określenia jej zakresu, tj. przebiegu, szerokości, itp. bez wątplenia, tak jak w niniejszej sprawie tworzy stan powodujący niepewność, czy wręcz przeszkodę w jej faktycznej realizacji. Jednakże sama służebność jako ograniczone prawo rzeczowe w zakresie jego realizacji, jak w niniejszej sprawie wymaga określenia szerokości pasa gruntu i musi wynikać z podstawy, sposobu jej ustanowienia, czyli umowy, wydania orzeczenia administracyjnego lub sądowego. Możliwe jest także ustanowienie służebności na skutek zajścia zdarzenia wskazanego w przepisach ustawy (zasiedzenie). Powyższe – stan prawny – dotyczący szerokości pasa gruntu w sposób opisany powyżej nie został udowodniony. Ewentualne uwzględnienie żądania pozwu doprowadziłoby do tego, że sąd w postępowaniu o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości konstruowałby ten stan, zamiast go uzgodnić.

W konkluzji powództwo podlegało oddaleniu, bowiem nie został wykazany stan prawny dotyczący kwestii szerokości służebności drogi koniecznej. Wydaje się, że aby uzyskać żądany efekt należałoby rozważyć ewentualne powództwo o ustalenie treści prawa służebności w oparciu o przepis art. 189 k.p.c. poprzez określenie szerokości pasa drogi.

Dlatego też na podstawie art. 10 ust. 1 w/w ustawy a contrario, ponieważ zmianie w tym trybie nie podlega stan faktyczny nieruchomości powództwo podlegało oddaleniu.

Z uwagi na brak wdania się w spór, brak stawienia na rozprawę, w stosunku do pozwanego J. H. na zasadzie art. 339 § 1 k.p.c. orzeczono wyrok zaoczny.

Z powyższych względów postanowiono jak w sentencji.