

Sygn. akt II Ca 876/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2019 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia Sądu Okręgowego Mariusz Broda (spr)**

Sędziowie: **Sędzia Sądu Okręgowego Teresa Strojnowska**

**Sędzia Sądu Rejonowego del. Agnieszka Gołuchowska**

Protokolant: sekr. sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 października 2019 r. w K.

sprawy z powództwa T. P. i S. P.

przeciwko J. M.

o ustalenie wygaśnięcia służebności gruntowej

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Jędrzejowie

z dnia 21 marca 2019 r., sygn. akt I C 437/18

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I (pierwszym) w części i ustala wygaśnięcie służebności gruntowej ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) położonej w J., w części obejmującej prawo przejazdu przez działkę nr (...) - pasem gruntu o szerokości 4,5 metra - położoną w J., ujawnionej w dziale III księgi wieczystej (...) oraz w części obejmującej prawo przejazdu przez pas gruntu o szerokości 4,5 metra, stanowiący część działki o nr ew. 201/6 położonej w J., wykreślony linią przerywaną – na mapie z dnia 5 listopada 2001r. znajdującej się w aktach księgi wieczystej KI1J/00053568/o;

b) w punkcie II (drugim) w całości i znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt IICa 876/19**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 marca 2019r. Sąd Rejonowy w Jędrzejowie:

- w pkt. I oddalił powództwo T. P. i S. P. przeciwko J. M. o ustalenie wygaśnięcia służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 4,5 m, ustanowionej od strony zachodniej na nieruchomości stanowiącej działki gruntu o nr ew. 201/5 i 201/6 (wydzielonych z pierwotnej działki o nr ew. 201/2), położonych w

J., mającej urządzoną księgę wieczystą (...), na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 201/1, położonej w J., mającej urządzoną księgę wieczystą (...);

- w pkt. II zasądził od powodów – solidarnie – na rzecz pozwanej kwotę 514 zł tytułem kosztów procesu.

Podstawy faktyczne i prawne takiego rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji przedstawił w pisemnym uzasadnieniu (k. 139-149). Z jego treści w szczególności wynikają następujące ustalenia. S. P. i T. P. w 2001 r. nabyli prawo własności działki o nr ew. 201/5, w w 2005r. – prawo własności do działki nr ew. 201/6. Z kolei J. M. w 2005r. nabyła prawo własności do działki nr ew. 201/1, i jako właścicielowi tej działki służyła jej w/w służebność gruntowa, ustanowiona jeszcze wcześniej przez działkę o nr ew. 201/2, z której następnie wydzielono działki (...) – nabyte przez powodów. O ile, pozwana, ani jej rodzina (mąż i córki) nie korzystali od samego początku z przejazdu do działki (...), przez pas gruntu na działkach (...) – objęty w/w służebnością – z uwagi na to, że ten szlak nie jest nawet przejezdny, to sporadycznie przez cały okres, począwszy od nabycia działki (...) przechodzili tym pasem gruntu do ul. (...). Natomiast dojeżdżali i dojeżdżają do działki (...) z drugiej strony, tj. od ul. (...). Takich ustaleń Sąd Rejonowy dokonał w wyniku oceny materiału dowodowego, przede wszystkim zeznań świadków wnioskowanych przez stronę powodową, jak i pozwaną, dochodząc do konkluzji, że chociaż z relacji tej pierwszej grupy osób wynikało, że nie widzieli oni, by pozwana, czy jej rodzina przechodziła przez w/w działki powodów, przez cały analizowany okres, to nie oznacza to, że świadkowie wnioskowani przez pozwaną, jak i ona sama nie mówili prawdy, wskazując na sporadyczne korzystanie z przejścia przez w/w działki powodów. W takich okolicznościach Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że nie została spełniona przesłanka wygaśnięcia służebności wynikająca z treści art. 293 § 1 kc.

Wyrok w całości zaskarżyli powodowie. W wywiedzionej apelacji zarzucili:

1/ naruszenie prawa materialnego, tj. art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2018, poz. 2068 ze zm.) poprzez nie zastosowanie powyższego przepisu w realiach sprawy i niezasadne przyjęcie, iż nieruchomość pozwanej nie ma zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej, podczas, gdy zgodnie z przytoczonym przepisem nieruchomość pozwanej połączona jest z drogą publiczną przez zjazd;

2/ naruszenie przepisów prawa procesowego a to art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie dowolnej, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, w sposób wybiórczy i jednostronny oceny zebranego materiału dowodowego, a przede wszystkim uznaniu za wiarygodne zeznań świadków przesłuchanych w sprawie, w takim zakresie, w jakim potwierdzają stanowisko strony pozwanej, jakoby pozwana miała wraz z rodziną korzystać z w/w służebności przechodu, podczas, gdy analiza całościowych zeznań świadków, także tych powołanych na wniosek strony pozwanej prowadzi do wniosków przeciwnych, a ich oświadczenia wskazują, że nie mają oni nawet podstawowej wiedzy o tym jak służebność przebiega, jak fizycznie wygląda i podają sprzeczne ze sobą oświadczenia;

3/ sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału polegającą na: a/ niezasadnym przyjęciu, że nieruchomość obciążona z uwagi na brak bezpośredniego dostępu działki pozwanej do drogi publicznej ma dla nieruchomości władnącej wciąż takie samo znaczenie i sprowadza się do zapewnienia prawie zagwarantowanego dostępu z jej działki do drogi publicznej,

b/ błędnym uznaniu, że przesłuchani w sprawie sąsiedzi nie mieli możliwości stałej obserwacji, kto porusza się omawianym pasem gruntu,

c/ błędnym przyjęciu, że zarówno pozwana jak i jej córka i mąż szczegółowo opisali w jaki sposób urządzona jest służebność przechodu i przejazdu na całym odcinku od nieruchomości powodów do ulicy (...),

d/ błędnym przyjęciu, że pozwana wraz z rodziną musiała używać służebności przechodu, gdyż w innym przypadku, ani ona, ani jej członkowie rodziny nie mieliby świadomości, iż zamknięcie bramy od strony ul. (...) na kłódkę jest prowizoryczne, nie mieliby bowiem interesu w czynieniu ustaleń, gdyby z przejścia faktycznie nie korzystali,

e/ błędnym uznaniu, iż świadkowie w niniejszej sprawie przesłuchani byli podczas jednego terminu rozprawy co czyniło brak możliwości w dokonaniu wspólnych ustaleń w zakresie ich zeznań,

f/ błędnym przyjęciu, iż pozwana wykonywała przysługujące jej prawo poprzez przechodzenie po ustanowionej służebności gruntowej tak osobiście, jak też realizujący jej uprawnienie członkowie jej rodziny.

g/ błędne uznanie że nieruchomości obciążona nie straciła dla pozwanej wszelkiego znaczenia, bowiem będąca jej własnością działka nie ma prawnie zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej.

Wobec powyższego skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się częściowo zasadna, chociaż, nie z przyczyn eksponowanych bezpośrednio w jej treści.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia, co do wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Przede wszystkim zacząć trzeba od tego, że ich zakres był determinowany właściwą do zastosowania w tym przypadku normą prawa materialnego, a ta, biorąc pod uwagę przedmiotowe granice wytoczonego powództwa, wynikała z treści art. 293 § 1 kc. Chodzi zatem o: stan prawny obu w/w nieruchomości, tj. władnącej i obciążonej; treść samej służebności gruntowej obciążającej nieruchomość (działki o nr ew. 201/5 i 201/6), której właścicielami są powodowie, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę (...), której właścicielem od 2005r. jest pozwana; faktyczne wykonywanie względnie niewykonywanie służebności o treści przechodu i przejazdu. Wszystkie inne okoliczności, które stały się także przedmiotem ustaleń Sądu Rejonowego, a w szczególności odpowiedni dostęp do drogi publicznej działki (...), czy 201/4 (która, z nią sąsiaduje i także jest własnością pozwanej, ale pozostawała poza granicami żądania pozwu), możliwość urządzenia dojazdu do działki (...) od strony ul. (...), pozostawały irrelevantne z punktu widzenia art. 293 § 1 kc. Istota zastosowania tego przepisu, wymaga tylko i wyłącznie uprzedniego udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy ustanowiona służebność była w jakikolwiek, choćby najdrobniejszy sposób wykonywana przez okres 10 lat, na przestrzeni jej istnienia, czy też nie. To, czy istnienie służebności ma jakikolwiek znaczenie dla nieruchomości władnącej, pozostaje bezprzedmiotowe dla oceny stanu faktycznego przez pryzmat treści art. 293 § 1 kc. Oczywiście może mieć istotne znaczenie z punktu widzenia innej podstawy prawnej, ale jej badanie z całą pewnością pozostaje poza granicami przedmiotowymi niniejszego postępowania. Wobec tego, zarzuty apelacji sformułowane (z uwzględnieniem w/w oznaczenia) w pkt. 3.a oraz 3.g, jak i w pkt. 1 – w części, w jakiej ten ostatni miałby stanowić punkt wyjścia dla tych pierwszych zarzutów, pozostają oczywiście bezprzedmiotowe, jako, że nie mogły mieć znaczenia dla oceny prawidłowości zaskarżonego wyroku.

Z poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń, niespornie wynika, że służebność ustanowiona już w datach nabycia nieruchomości przez powodów (odpowiednio w 2001r. i 2005r.) i pozwaną (2005r.), nie była wykonywana przez tą ostatnią (ani członków jej rodziny) w zakresie prawa przejazdu przez działki o nr (...) i to od samego początku objęcia nieruchomości władnącej w posiadanie przez pozwaną (rok 2005).

Spór dotyczył tego, czy ta w/w służebność była wykonywana w zakresie prawa przechodu przez działki (...) (wydzielone w dawnej działki (...)). Wbrew stanowisku skarżących, prawidłowe pozostają ustalenia Sądu Rejonowego sprowadzające się do stwierdzenia, że pozwana oraz członkowie jej rodziny (mąż oraz córki), przez cały ten okres - od nabycia działki (...) w 2005r., wprawdzie sporadycznie, ale przechodzili do niej przez działki, w ich części obciążonej służebnością, tj. 201/5 i 201/6 – do ul. (...). Jest to efekt oceny materiału dowodowego z poszanowaniem

reguł opisanych w art. 233 § 1 kpc, a więc w sposób wszechstronny, z uwzględnieniem zasad logiki i doświadczenia życiowego, tym samym swobodny, a nie dowolny.

To wszystko oznacza, że nie znajduje usprawiedliwienia postawiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc, a jeżeli tak, to i błędnego ustalenia, że pozwana wykonywała przysługujące jej prawo poprzez przechodzenie po części działek (...) w ramach przysługującej jej służebności gruntowej.

Przypomnieć należy, że warunkiem skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc, co miałyby przekładać się także na wzruszenie prawidłowości poczynionych ustaleń faktycznych, każdorazowo pozostaje wykazanie wadliwości oceny materiału dowodowego z punktu widzenia kryteriów wskazanych w art. 233 § 1 kpc. Nie jest zatem wystarczające przedstawienie innej, tj. alternatywnej względem tej ustalonej przez sąd pierwszej instancji, wersji podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia, jeżeli nawet byłaby ona możliwa do zbudowania w oparciu o te same dowody, ale inaczej – niż uczynił to sąd pierwszej instancji – ocenione. Analiza pisemnych motywów zaskarżonego wyroku w zestawieniu z przebiegiem i efektami postępowania dowodowego, z pełnym przekonaniem, prowadzi do konkluzji, że skarżący nie tylko nie wykazali tak pojmowanego naruszenia art. 233 § 1 kpc, ale już sama przedstawiona przez nich wersja stanu faktycznego – co do tego, że pozwana i jej rodzina nie wykonywali służebności w zakresie przechodu przez działki obciążone, nie znajduje oparcia w zebranych materiale dowodowym, jeżeli nawet ten ostatni miałby być oceniony odmiennie w stosunku do tego, jak uczynił to Sąd Rejonowy.

Skarżący stawiają wprawdzie tezę, że pozwana i członkowie jej rodziny nie wykonywali służebności przechodu od momentu, kiedy pozwana nabyła prawo własności nieruchomości władnącej (rok 2005), a nawet, że nie była ona wykonywana jeszcze wcześniej, tj. od roku 2001, a więc jeszcze przez poprzedników prawnych pozwanej. Nie mniej jednak zaoferowany przez nich materiał dowodowy, w zestawieniu z dowodami przedstawionymi przez pozwaną, nie pozwalał na wykluczenie tego, że wprawdzie sporadycznie, ale jednak przechodzili przez działki powodów w ramach istniejącej służebności. Tylko ubocznie zauważyć należy, że Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że powodowie nie wykazali, by służebność nie była wykonywana przez uprawnionych w okresie od 2001 r. do 2005r. (chodzi oczywiście o poprzedników prawnych pozwanej). To ustalenie nie zostało zakwestionowane przez skarżących, a zatem nie było żadnych przeszkód do tego by w postępowaniu apelacyjnym uznać go za prawidłowe. Pozostał zatem do rozważenia okres, począwszy od nabycia nieruchomości władnącej przez pozwaną (w roku 2005). Skarżący nie zauważają jednej fundamentalnej kwestii. Z treści zeznań wnioskowanych przez nich świadków (w pełnej ich wersji, tj. także uwzględniającej protokół elektroniczny) nie wynika, że pozwana i jej rodzina nie przechodziła przez działki (...) do ul. (...), a jedynie tylko tyle, że nie widzieli, czy nigdy nie widzieli, by te osoby przez te działki przechodziły. Jest to zasadnicza różnica. To, że pewna grupa osób, w istotnej części powiązana chociażby rodzinnie z osobami zainteresowanymi wynikiem postępowania, twierdzi, że nie widziała, czy też nie zauważyła, by pozwana, czy też jej mąż bądź córki przechodziły przez działki obciążone służebnością, nie mogło być wystarczające do potwierdzenia tezy, że osoby te w ogóle od 2005r. przez te działki nie przechodziły chociażby kilkakrotnie w ciągu jednego roku, czy nawet kilkakrotnie, czy kilkunastokrotnie w ciągu całego analizowanego okresu (od roku 2005 aż do chwili zamknięcia rozprawy przed Sądem pierwszej instancji). Po pierwsze, już z zeznań tych osób wprost wynika, że nie prowadziły one obserwacji miejsca przebiegu służebności (wyraźnie wydzielonej ogrodzeniem), non stop, tj. przez 24 godziny na dobę, czy chociażby w ciągu całego dnia, co z punktu widzenia zwykłych zasad doświadczenia życiowego jest czymś zupełnie oczywistym i nie wymagającym żadnego dodatkowego komentarza. Tym bardziej, że nie było też takiej potrzeby, bo nikt z góry nie zakładał, że efekt takich obserwacji będzie konieczny chociażby na potrzeby tego postępowania. Po drugie, z zeznań tych świadków wcale nie wynikało, że przejście przez ten „pas służebności” nie jest obiektywnie możliwe, pomimo pewnych niedogodności wynikających z tego, że jest to teren niespornie porośnięty trawami, krzakami, samosiejkami. Mimo to, część z tej grupy świadków wprost wskazywała, że da się tamtędy przejść, że jest tam nawet odcinkowo wydeptana trawa. Zatem brak obiektywnie postrzeganej przeszkody dla samego przechodzenia (co istotne – nie przejeżdżania) eliminował argument, że pozwana i jej rodzina tamtędy nie przechodziła już tylko dlatego, że nie było to możliwe. Po trzecie, z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego, nie jest możliwe, by przeciętny człowiek, prowadzący normalny tryb życia, a więc wykonujący codzienne czynności życiowe, przebywający także poza miejsce swojego zamieszkania, czy też tylko bywający okresowo na

konkretnej nieruchomości, miał realną możliwość prowadzenia takiej obserwacji zachowań osób zamieszkujących, czy przebywających na sąsiedniej nieruchomości i w jej pobliżu, by był w stanie zrekonstruować je w 100 % -ach, tj. tak co do z całego okresu czasu ostatnich kilkunastu lat. Po czwarte, to wszystko w kontekście, raz jeszcze należy podkreślić, tylko sporadycznego przechodzenia przez nieruchomość obciążoną, w sytuacji, kiedy jej widoczność, z – perspektywy nieruchomości obciążonej też miała, co najmniej ograniczony wymiar, wobec określonego niespornego jej zagospodarowania. Innymi słowy stwierdzenie, jakoby świadkowie nie widzieli przechodzących tam pozwanej i członków jej rodziny, nie potwierdzało tezy, że jakoby z tych zeznań miało wynikać, że osoby te sporadycznie (nawet incydentalnie) nie przechodziły „trasą” przedmiotowej służebności. Po piąte, ten wyłaniający się z zeznań tych świadków obraz, jakoby nie widzieli przechodzących przez działki (...), ale i przez następne – aż do ul. (...) – pozwanej i jej rodziny, nie koliduje z tym, na co wskazali świadkowie wnioskowani przez pozwaną. W ocenie Sądu Okręgowego, zarówno ta mocno ograniczona częstotliwość korzystania ze służebności, ale i sama forma tego korzystania (tylko przechodzenie), w sposób naturalny przybierały taką postać zmanifestowania tego rodzaju aktywności, która nie koniecznie musiała być zarejestrowana przez przeciętnego obserwatora zewnętrznego, który dodatkowo nie ma realnej możliwości czynienia takich obserwacji non stop. Po szóste, świadkowie wskazani przez pozwaną, przedstawili wystarczający poziom wiedzy, jaką mieli na temat tego jak wygląda teren, przez który przebiega służebność, wskazali przykładowo motywy (potrzeby), jakimi kierowali się, korzystając sporadycznie, z przejścia przez działki (...) do ul. (...). Po siódme, wbrew stanowisku skarżących, świadkowie wnioskowani przez stronę pozwaną, w sposób wystarczający, tj. adekwatny do potrzeb determinowanych potrzebą weryfikacji ich wiarygodności, przedstawili opis „wyglądu” przebiegu całej służebności aż do ul. (...) (a więc i na odcinku już za działkami (...)). Oczekiwanie, by ta wiedza obejmowała dokładny przebieg w terenie formalnie ustanowionej służebności, co miałyby dopiero uzależniać odpowiedź na pytanie o wiarygodność zeznań tych świadków, pozostaje nie do zaakceptowania z punktu widzenia realiów faktycznych tej sprawy, analizowanych przez pryzmat zasad doświadczenia życiowego. Skoro służebność obciążająca działki (...), niespornie przebiegała pomiędzy ogrodzeniami od strony zachodniej i wschodniej, to jest rzeczą oczywistą, że bez znaczenia dla weryfikacji wiarygodności relacji o przechodzeniu przez ten „pas gruntu”, jest bardziej szczegółowe ustalenie, któredy dokładnie w ramach tej części działek (...)/ przechodziła powódka, czy też jej mąż i córki. Biorąc pod uwagę sposób „zagospodarowania” i poziom „utrzymania” tego pasa gruntu, jest rzeczą oczywistą, że przechodzenie mogło mieć miejsce takim szlakiem, który obiektywnie był możliwy do pokonania, z uwzględnieniem istniejących tam faktycznych przeszkód.

To wszystko sprawia, że trudno o odmienną ocenę materiału dowodowego, niż ta, której dokonał Sąd Rejonowy. Tej treści konkluzja, mająca pełne oparcie w przedstawionej przez Sąd Okręgowy argumentacji, oznacza, że nie znajduje usprawiedliwienia zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc, albowiem skarżący nie zdołali skutecznie wykazać, by ocena materiału dowodowego była wadliwa z punktu widzenia któregośkolwiek z kryteriów wynikających z tego przepisu. Wbrew stanowisku skarżących (zarzut nr 3.b), prawidłowym pozostaje założenie Sądu Rejonowego, że świadkowie (wskazani przez nich) nie mieli możliwości stałej obserwacji terenu przebiegu służebności i tego kto i kiedy tamtędy przechodzi. Jak zostało już wyjaśnione, obiektywnie rzecz pojmując, odmienny stan - biorąc pod uwagę, to co mówili na temat przebywania na tym terenie, czasu, jaki tam spędzali, zajęć jakie wykonywali, itd. – jest po prostu niemożliwy. Tym bardziej, że nie chodzi o sytuację, w której ktoś miałby przechodzić niemalże codziennie lub kilka razy dziennie przez „pas służebności”, a sytuację sporadycznego, wręcz incydentalnego przechodzenia. Jak zostało już wyjaśnione poziom „szczegółowości” opisu przebiegu służebności przez córkę i męża pozwanej był wystarczający na potrzeby weryfikacji ich wiarygodności w kontekście całokształtu materiału procesowego, ale i obiektywnych potrzeb. Stąd i zarzut oznaczony nr 3.c nie jest zasadny. Jest rzeczą oczywistą, że gdyby pozwana i jej rodzina nawet sporadycznie nie przechodziła przez działki (...) – do ul. (...), to osoby te nie miałyby wiedzy na temat tego, jak wygląda przejście przez bramę, zabezpieczoną prowizorycznie kłódką. Dla tego także zarzut nr 3.d, nie znajduje żadnego oparcia. Wbrew treści zarzutu nr 3.e trafnie Sąd Rejonowy eksponuje i to, że przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków w sposób skoncentrowany, miało istotne znaczenie dla oceny prawdziwości ich zeznań, bo jeżeli nawet nie eliminowało, to w istotny sposób redukowało prawdopodobieństwo, uprzedniego „przygotowania” przez nich odpowiedniej, niekoniecznie zgodnej z rzeczywistym stanem wersji zeznań.

Reasumując tę część rozważań, Sąd Okręgowy, w braku jakichkolwiek ku temu przeszkód przyjął za własną, tą niewadliwie ustaloną podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku.

Przechodząc do weryfikacji prawidłowości jej prawnomaterialnej oceny, w pierwszej kolejności należy rozważyć, to, co uszło uwadze Sądu Rejonowego. Niespornie służebność gruntowa obciążająca nieruchomość, w części stanowiącej działki (...), jest ujawniona w dziale III księgi wieczystej (...). W pozostałym zakresie, tj. obejmującym działkę (...) – to obciążenie nie jest ujawnione, chociaż służebność w tym zakresie niespornie istnieje, nawet w dziale I księgi wieczystej (...) (urządzonej dla nieruchomości stanowiącej działki (...)), w rubryce „Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej” istnieje zapis „Na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr (...) służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu (...) przez działki (...)”. Przypomnieć należy, że działki (...) niespornie powstały w wyniku podziału pierwotnej działki (...), służebność obciążająca działki (...) została ustanowiona jeszcze przed podziałem działki (...) i pierwotnie właśnie obciążała tą ostatnią. Mało tego, była ujawniona w dziale III księgi wieczystej Kw (...), a więc tej pierwotnie urządzonej dla działki (...). Pomimo tego, że taki stan rzeczy istniał i był znany w dacie sporządzania aktu notarialnego obejmującego darowiznę działki (...) na rzecz powodów, tj. w dniu 22.04.2005r., o czym świadczy treść tego dokumentu, to w ramach wniosków - o odłączenie z tej księgi wieczystej działki nr (...) i przyłączenie jej do urządzonej już wcześniej księgi wieczystej Kw (...) – dla działki (...), a tym samym ujawnienie prawa własności działki (...) na rzecz powodów, zabrakło wniosku o ujawnienie (istniejącego i de facto ujawnionego w poprzedniej księdze wieczystej) obciążenia tej kolejnej części nieruchomości – obejmującej działkę (...). Nie było zatem żadnych innych przeszkód, poza brakiem stosownego wniosku, do tego by służebność obciążająca nieruchomość także w zakresie działki (...) ujawnić w dziale III księgi wieczystej (...). Tak się jednak nie stało. Wobec tego zaistniał stan, w którym niespornie obciążająca jedną nieruchomość (w rozumieniu wieczystoksięgowym) służebność gruntowa (na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki (...)), ale w zakresie obciążającym jej część – stanowiącą działkę (...), została ujawniona w dziale III w/w księgi wieczystej, a w pozostałym zakresie – dotyczącym działki (...), nie została ujawniona w księdze wieczystej. Niniejsze powództwo niewątpliwie zostało wytoczone na podstawie art. 189 kpc, który ze swej istoty zawiera normę o charakterze prawnomaterialnym, co czyni koniecznym kaźdorazowe badanie z urzędu interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego, jego treści. Tego właśnie, w sposób nieuprawniony, zaniechał Sąd pierwszej instancji.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc zachodzi wówczas, kiedy istnieje obiektywnie pojmowany stan niepewności, co do sfery praw i obowiązków konkretnego podmiotu, wynikających z określonego stosunku prawnego, wymagający udzielenia ochrony prawnej. W orzecznictwie utrwalony pozostaje pogląd, który Sąd Okręgowy także podziela, że co do zasady, istnienie dalej idącego – w efektach owej ochrony, roszczenia – mogącego prowadzić do definitywnego, a nie tylko ograniczonego wyjaśnienia niepewności w sferze praw i obowiązków podmiotu poszukującego ochrony prawnej, eliminuje istnienie interesu prawnego w ustaleniu na podstawie art. 189 kpc, w efekcie czyniąc powództwo oparte na tej podstawie prawnej, już tylko z tego względu niezasadne.

Nie budzi żadnej wątpliwości istnienie interesu prawnego w ustaleniu wygaśnięcia służebności gruntowej na podstawie art. 189 kpc w zw. z art. 293 § 1 kc, w sytuacji, w której nie jest ona ujawniona w księdze wieczystej. Stąd oczywistym pozostaje wniosek, że powodowie mieli interes prawny w żądaniu ustalenia wygaśnięcia służebności w zakresie obciążającym część nieruchomości stanowiącej działkę (...).

Wątpliwości powstają wówczas, kiedy tego rodzaju obciążenie pozostaje ujawnione w dziale III odpowiedniej księgi wieczystej. Pojawia się wówczas pytanie o swego rodzaju konkurencyjność powództw – o ustalenie w trybie art. 189 kpc i o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie ulega bowiem wątpliwości to, że kaźda potencjalna rozbieżność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym, także w dziale III konkretnej księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, co do zasady może być weryfikowana tylko procesie na skutek powództwa wytoczonego w trybie art. 10 u.k.w.h, z czym łączy się założenie, że tylko w tym trybie zapadłe prawomocne orzeczenie może osiągnąć dalej idący skutek (względem efektu, jaki może przynieść prawomocne orzeczenie w wyniku rozpoznania powództwa na podstawie art. 189 kpc) – w postaci wyeliminowania z księgi wieczystej zapisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym, który przykładowo może być efektem prawidłowo pierwotnie ujawnionego prawa,

a które następnie wygasło. Pogląd ten odnoszony jest także do sytuacji, w której ujawniony w księdze wieczystej stan prawny obejmuje służebność gruntową, a to wszystko w kontekście tezy, że ona wygasła na skutek jej niewykonywania przez lat 10. (p. m.in. R. Diczek – Postępowanie cywilne w sprawach dotyczących nieruchomości – syst. inf. pr. Lex; J. Pisuliński – Komentarz do art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece – syst. inf. pr. Lex; m.in. wyrok SN z dnia 16.11.1998r., I CKN 885/97; uchwała SN z dnia 13.01.2011r. III CZP 123/10) W orzecznictwie równolegle dostatecznie ugruntowany obecnie jest i taki pogląd, który najogólniej rzecz ujmując stanowi o wyjątku od wyżej przywołanej zasady (p. m.in. uchwała SN z dnia 14.03.2014r. III CZP 121/13 i orzecznictwo przywołane w jej uzasadnieniu; postanowienie SN z dnia 21.06.2012r. II CSK 552/11; postanowienie SN z dnia 25.08.2011r., II CSK 665/10). Mianowicie zasadza się on na odwołaniu się do art. 31 ust. 2 u.k.w.h. jako alternatywnej i dopuszczalnej w pewnych sytuacjach drogi do wyeliminowania stanu niezgodności wpisu wieczystoksięgowego z rzeczywistym stanem prawnym. Skoro wpisem jest także wykreślenie nieistniejącego już prawa (uprzednio prawidłowo ujawnionego w księdze wieczystej), to swego rodzaju „test” na dopuszczalność tak pojmowanego wpisu (właśnie poprzez wykreślenie) polega na udzieleniu odpowiedzi na pytanie, czy biorąc pod uwagę zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym – wyznaczony treścią art. 31 ust. 2 u.k.w.h, możliwym jest doprowadzenie do stanu zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W kontekście realiów niniejszej sprawy, istota zagadnienia sprowadza się do tego, czy już co do zasady, prawomocny wyrok wydany na skutek rozpoznania powództwa o ustalenie wygaśnięcia służebności gruntowej (na skutek jej niewykonywania przez lat 10), jest wystarczającym do wykazania niezgodności (która może być usunięta w wyniku rozpoznania przez sąd wieczystoksięgowy wniosku o wykreślenie uprzednio wpisanej służebności), prawomocnym orzeczeniem sądu, tj. wyrokiem ustalającym wygaśnięcie służebności oraz oczywiście w wyniku rozpoznania wniosku w granicach opisanych w art. 628<sup>8</sup> § 2 kpc. Na tak postawione zagadnienie należało udzielić pozytywnej odpowiedzi, albowiem zbadanie dokumentów o jakich mowa w art. art. 628<sup>8</sup> § 2 kpc oraz uwzględnienie treści prawomocnego wyroku zapadłego w trybie art. 189 kpc (oczywiście uwzględniającego powództwo), będzie wystarczające dla stwierdzenia stanu niezgodności wpisu służebności obciążającej nieruchomość, z rzeczywistym jej stanem prawnym, uzasadniając konieczność dokonania wpisu (poprzez wykreślenie służebności) doprowadzającego do zgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W tym celu nie będą potrzebne już żadne inne czynności, tj. badanie przez sąd innych okoliczności, dokumentów, czynienie na tej podstawie ustaleń, które wykraczałyby poza już wyżej wskazane granice kognicji tego sądu. W kontekście tej argumentacji Sąd Okręgowy nie podziela przywołanego już wyżej stanowiska prezentowanego w literaturze przedmiotu (R. D., J. P.), o ile nie uwzględnia ono takiej specyfiki niezgodności treści wpisu wieczystoksięgowego – obejmującego służebność gruntową, z przełożeniem na dopuszczalność usunięcia jego niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym, bez konieczności sięgania po art. 10 u.k.w.h, a z wykorzystaniem prawomocnego wyroku ustalającego wygaśnięcie służebności w wyniku rozpoznania powództwa opartego na art. 189 kpc, oczywiście bez uszczerbku dla takiego rozwiązania – w postaci braku interesu prawnego w ustaleniu. Dla porządku odnotować należy, że o ile R. D. w swej publikacji poprzestaje jedynie na postawieniu samej tezy – że jedyną drogą eliminacji niezgodności o jakiej mowa jest art. 10 u.k.w.h, to J. P. dostrzegając wprawdzie istniejące w orzecznictwie odmienne rozwiązanie tego zagadnienia, także opowiada się za stosowaniem tylko art. 10 u.k.w.h. Obaj autorzy w żaden sposób nie argumentują stawianej tezy, także w kontekście tego wszystkiego, na co Sąd Okręgowy już wyżej wskazał, a co znajduje potwierdzenie także w licznych, częściowo przywołanych wyżej, orzeczeniach Sądu Najwyższego. To wszystko eliminuje przydatność tak wyeksponowanego poglądu doktryny na potrzeby rozważenia zasadności powództwa w niniejszym postępowaniu, już z punktu widzenia poszukiwania odpowiedzi na pytanie o istnienie interesu prawnego w ustaleniu – w ujęciu art. 189 kpc.

W konsekwencji tego wszystkiego, nie ulega żadnej wątpliwości, że powodowie mieli interes prawny w ustaleniu (w rozumieniu art. 189 kpc) wygaśnięcia służebności gruntowej, w zakresie w jakim obciążała ona część nieruchomości – w postaci działki (...), gdyż prawomocne orzeczenie (oczywiście o charakterze pozytywnym), mogło co do zasady prowadzić do usunięcia istniejącej niezgodności pomiędzy wpisem treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a to w trybie art. 31 ust. 2 u.k.w.h, a więc bez konieczności wytaczania powództwa w trybie art. 10 u.k.w.h.

Skoro niespornym było to, że ta zidentyfikowana służebność gruntowa, nigdy, tj. od czasu objęcia we władanie przez pozwaną działki nr (...), nie była przez nią wykonywana w zakresie prawa przejazdu, to oczywiście pozostaje wniosek, że w tej części – stosownie do treści art. 293 § 1 kc wygasła. Bez znaczenia dla tej treści wniosku, pozostaje to, że

była wykonywana jedynie w zakresie prawa przechodu. Są to dwa różne dające się rozdzielić uprawnienia, które w sposób oczywisty determinują także odpowiedź o zakres (postać) faktycznego wykonywania służebności. To, że pierwotnie złożyły się na jej treść, nie oznacza, że nie da ich się rozdzielić na potrzeby udzielenia odpowiedzi na pytanie o faktyczne wykonywanie jednego i drugiego uprawnienia, składających się na treść służebności. Innymi słowy realizacja prawa przechodu nie jest uzależniona od realizacji prawa przejazdu i odwrotnie. Stąd oczywistym pozostaje wniosek, że zasadnym okazało się powództwo w zakresie żądania ustalenia wygaśnięcia służebności gruntowej na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr (...) położonej w J., w części obejmującej prawo przejazdu przez działkę nr (...) położonej w J. – ujawnionej w dziale III księgi wieczystej (...) oraz w części obejmującej prawo przejazdu przez pas gruntu o szerokości 4,5 metra, stanowiący część działki o nr ew. 201/6 położonej w J., wykreślony od wschodniej linią przerywaną – na mapie z dnia 5.11.2001r. znajdującej się w aktach księgi wieczystej KI1J/00053568/o. Z tych względów Sąd Okręgowy, stosownie do treści art. 386 § 1 kpc orzekł jak w pkt. 1 sentencji.

Powództwo w pozostałym zakresie, tj. obejmującym ustalenie wygaśnięcia w/w służebności w części obejmującej prawo przechodu przez działki (...), wobec prawidłowych ustaleń – eliminujących tezę o niewykonywaniu służebności przez okres 10 lat – w rozumieniu art. 293 § 1 kc, okazało się niezasadne, o czym trafnie orzekł Sąd Rejonowy. Wobec tego Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 § 1 kpc oddalił apelację w pozostałej części, jako niezasadną.

Częściowa zmiana zaskarżonego wyroku, biorąc pod uwagę jej zakres i znaczenie dla udzielenia odpowiedzi na pytanie, o proporcje „wygranej” i „przegranej” kaźdej ze stron, uzasadniała także zmianę zaskarżonego rozstrzygnięcia o kosztach procesu, poprzez ich wzajemne zniesienie – na podstawie art. 100 kpc.

Z analogicznych przyczyn – w kontekście ostatecznego wyniku postępowania apelacyjnego, w oparciu o art. 100 kpc Sąd Okręgowy wzajemnie zniósł pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego.

SSR(del.) Agnieszka Gołuchowska SSO Mariusz Broda SSO Teresa Strojnowska

(...)