

*Sygn. akt II Ca 1683/23*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2023 roku

Sąd Okręgowy w Kielcach, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Hubert Wicik

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2023 roku w Kielcach na posiedzeniu niejawnym

z powództwa (...) Sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w S.

przeciwko M. B. (1), M. B. (2), M. S., (...) S.A. z siedzibą we W., M. D. (1), Z. D., M. W., P. W., Gminnej Spółdzielni (...) z siedzibą w K. W. i W. A.

o ustalenie wygaśnięcia służebności przechodu i przejazdu

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Busku-Zdroju z dnia 22 czerwca 2023 roku, sygn. akt V C 94/21

***I. prostuje oczywiste niedokładności w zakresie oznaczenia powódki i pozwanych w zaskarżonym wyroku w ten sposób, że :***

a) ***w miejsce „S. L. – S. – działający w imieniu spółka (...) Sp. z o.o Sp. K z/s w S.” wpisuje (...) Sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w S.”,***

b) ***w miejsce „P. D. J. – działająca w imieniu Gminnej Spółdzielni (...) w K. W.” wpisuje „ Gminnej Spółdzielni (...) z siedzibą w K. W.”;***

***II. oddala apelację.***

SSO Hubert Wicik

*Sygn. akt II Ca 1683/23*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22 czerwca 2023 roku, wydanym w sprawie V C 94/21, Sąd Rejonowy w Busku - Zdroju oddalił powództwo (...) Sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w S. o wygaszenie służebności przejazdu i przechodu skierowane przeciwko M. B. (2), M. B. (1), (...) S.A. z siedzibą we W., Z. D., M. D. (1), M. W., P. W., W. A., M. S. oraz P. D. J. - działającej w imieniu Gminnej Spółdzielni (...) w K. W..

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych. W księdze wieczystej o numerze (...) ujawniona jest nieruchomości składająca się z działek o numerach ewidencyjnych (...). Jako użytkownik wieczysty wskazana jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w S., jako właściciel wskazana jest Gmina K. W.. W księdze wieczystej o numerze (...) ujawniona jest nieruchomości składająca się z działki o numerze ewidencyjnym (...). Jako użytkownik wieczysty wskazana jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w S., jako właściciel wskazana jest Gmina K. W.. W przedmiotowych księgach wieczystych wpisane są ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomości poprzez obciążenie

służebnością przejazdu i przechodu na rzecz innych nieruchomości. Sąd Rejonowy ustalił, iż księga wieczysta numer (...) zawiera (...) wpisów obciążeń chronologicznie pierwszych jak księga numer (...) zawierająca (...) wpisów. Wszystkie wpisy powstały z przeniesienia obciążeń z księgi wieczystej numer (...) na podstawie art. 290 § (...) k.c. w zw. z § 93 ust. (...) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia (...) 02.2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym. Sąd Rejonowy ustalił następujące treści wpisów w dziale III i ich podstaw prawnych.

W pozycji (...) wpisane są następujące obciążenia: ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością, obciążenie służebnością przejazdu i przechodu zgodnie z aktem notarialnym po przeniesieniu z KW (...) w wyniku podziału nieruchomości obciążonej i odłączenia części nieruchomości do KW (...)// (...), na podstawie art. 290 § (...) k.c. w zw. z § 93 ust. (...) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia (...) 02.2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym. Jako księgi współobciążone wpisane są: (...) oraz (...). Sąd ustalił, że jako podstawę tego wpisu wskazano umowę sprzedaży, Rep. (...) (...), notariusz G. G. (k. 9-14 akt (...)), przy czym jest to jedynie podstawa wtórna (podstawa przeniesienia obciążenia z KW (...)). Natomiast podstawą pierwotną znajdującą się we wpisie obciążenia w księdze wieczystej KW (...) jest akt notarialny - umowa sprzedaży z dnia 16.03.2000 roku, Rep. (...) (...), notariusz M. B. (3) (k. 1-3 KW (...)). Zgodnie z treścią aktu, księga wieczysta (...) prowadzona była wówczas dla nieruchomości składających się z działek o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni (...), 6188 ha. Działka numer (...) podzielona została na działki o numerach (...). Przedmiotem sprzedaży było prawo użytkownika wieczystego działki numer (...) i prawo własności budynku magazynowego. Nabywcami byli Z. L. i B. L. (...), a obecnie są P. W. i M. W. (...). Nieruchomość objęta jest KW (...). W § (...) ustanowiono nieodpłatnie na prawie użytkownika wieczystego na rzecz każdorazowego wieczystego użytkownika działki numer (...) „służebność osobistą” polegającą na prawie przechodu i przejazdu pasem szerokości (...) metrów wzdłuż wschodniej granicy działki numer (...) (przedmiot wykonywania służebności osobistej). Nieruchomość ma również wpisaną pod. poz. (...) (I-Sp) służebność gruntową na rzecz każdorazowego właściciela i wieczystego użytkownika działki nr (...) polegającą na nieodpłatnym prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) pasem gruntu szerokości (...), o (cztery) metry istniejącym wjazdem biegnącym wzdłuż północno-zachodniej granicy tej działki (księga wieczysta obciążona (...)).

W pozycji (...) wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością nieodpłatnie na działce położonej w K. W. będącej w użytkowaniu wieczystym GS (...) w K. W. oznaczonej numerem (...) służebność gruntowa przejazdu i przechodu pasem gruntu o szerokości (...) (cztery) metry od ulicy (...) zgodnie z treścią § (...) umowy sprzedaży - po przeniesieniu z KW (...) w wyniku podziału nieruchomości obciążonej i odłączenia części nieruchomości do KW (...), na podstawie art. 290 § (...) k.c. w zw. z § 93 ust. (...) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia (...) 02.2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym. Jako księgi współobciążone wpisane są: (...) oraz (...). Wykonywanie obciążenia wpisano na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki położonej w K. W. oznaczonej numerem (...) o pow. 0,33 ha. Jako podstawę tego wpisu wskazano umowę sprzedaży Rep. (...) (...), notariusz G. G. (k. 914 akt (...)), przy czym jest to jedynie podstawa wtórna (podstawa przeniesienia obciążenia z KW (...)). Natomiast aby odnaleźć podstawę pierwotną, należy odwołać się do wpisu obciążenia w księdze KW (...). Jest nią akt notarialny - umowa sprzedaży z dnia 30.06.2006 roku, Rep. (...) (...), notariusz G. G. (k. 2-4 akt KI1I/00036740/ (...)). Ponadto zgodnie z aktem nieruchomości objęta KW (...) oznaczona numerem ewidencyjnym (...), uległa podziałowi na działki numer (...). Przedmiotem sprzedaży było prawo użytkownika wieczystego działki numer (...) (niezabudowana). W § (...) ustanowiono nieodpłatnie, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki numer (...) na nieruchomości (...) służebność gruntową przejazdu i przechodu pasem gruntu o szerokości (...) m do ulicy (...) (służebność bliżej nie opisana co do położenia, brak również dokumentu geodezyjnego wskazującego położenie służebności). Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta (...), gdzie jako użytkownicy wieczysti wpisani są na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej M. B. (2) i M. B. (1).

W pozycji (...) wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa przejazdu i przechodu do drogi publicznej (ulicy (...)) na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w K. W. oznaczonej numerem (...) zgodnie z § (...) umowy - po przeniesieniu z KW (...) w wyniku podziału

nieruchomości obciążonej i odłączenia części nieruchomości do KW (...), na podstawie art. 290 § (...) k.c. w zw. z § 93 ust. (...) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia (...).02.2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym. Przedmiotem wykonywania obciążenia jest działka numer (...) położona w K. W.. Jako księgi współobciążone wpisane są: KW (...) oraz (...). Wykonywanie obciążenia wpisano na rzecz każdego z użytkowników wieczystego nieruchomości położonej w K. W. oznaczonej numerem (...). Podstawą tego wpisu jest umowa sprzedaży, Rep. (...) (...), notariusz G. G. (k. 9-14 akt (...)), przy czym jest to jedynie podstawa wtórna (podstawa przeniesienia obciążenia z KW (...)). Natomiast aby odnaleźć podstawę pierwotną, należy odwołać się do wpisu obciążenia w księdze KW (...) - do aktu notarialnego umowy przeniesienia użytkownika wieczystego w wykonaniu umowy sprzedaży warunkowej z dnia 31.12.2007 roku, Rep. (...) (...), notariusz G. G. (k. 2-6 (...)). Ponadto Sąd ustalił, iż z aktu wynika, że działka oznaczona numerem (...) została podzielona na działki numer (...), działka oznaczona numerem (...) została podzielona na działki numer (...), a działka oznaczona numerem (...) została podzielona na działki numer (...). W § (...) ustanowiono służebność gruntową przejazdu i przechodu do drogi publicznej (ulicy (...)) na prawie użytkownika wieczystego działki numer (...), na rzecz każdego z użytkowników wieczystego działki numer (...), natomiast brak jest bliższego określenia przebiegu służebności. Sprzedaż prawa użytkownika wieczystego działki numer (...) nastąpiła na rzecz M. B. (2) i M. B. (1) (KW (...)). W dziale I-Sp widnieje wpis uprawnienia służebność gruntowa przejazdu i przechodu do drogi publicznej (ulicy (...)) na rzecz każdego z użytkowników wieczystego nieruchomości położonej w K. W. oznaczonej numerem (...) na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości w K. W. oznaczonej numerem (...).

W pozycji (...) wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością służebność gruntowa przejazdu i przechodu do drogi publicznej (ulicy (...)) na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w K. W. oznaczonej numerem (...), zgodnie z § (...) umowy - po przeniesieniu z KW (...) w wyniku podziału nieruchomości obciążonej i odłączenia części nieruchomości do KW (...), na podstawie art. 290 § (...) k.c. w zw. z § 93 ust. (...) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia (...).02.2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym. Jako księgi współobciążone wpisane są: (...) oraz (...). Wykonywanie obciążenia wpisano na rzecz każdego z użytkowników wieczystego nieruchomości położonej w K. W. oznaczonej numerem (...) i (...).

W pozycji (...) wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa przejazdu i przechodu do drogi publicznej (ulicy (...)) na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w K. W. oznaczonej numerem (...) zgodnie z § (...) umowy - po przeniesieniu z KW (...) w wyniku podziału nieruchomości obciążonej i odłączenia części nieruchomości do KW (...), na podstawie art. 290 § (...) k.c. w zw. z § 93 ust. (...) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia (...).02.2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym. Jako księgi współobciążone wpisane są (...) oraz (...). Wykonywanie obciążenia wpisano na rzecz każdego z użytkowników wieczystego nieruchomości położonej w K. W. oznaczonej numerami (...) i (...). Sąd Rejonowy przyjął, iż ten wpis jest błędny, albowiem księgą wieczystą uprawnioną ze służebności powinna być (...). Sąd wyjaśnił, że obciążona powinna być księga wieczysta (...) ponieważ to B. L. i Z. L. obciążyli już swoją wcześniej wyłączoną z KW (...) nieruchomości numer (...).

W pozycji (...) wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością nieodpłatnie na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w K. W. numer (...), tj. służebność gruntowa przejazdu i przechodu do ulicy (...) zgodnie z § (...) aktu notarialnego - po przeniesieniu z KW (...) w wyniku podziału nieruchomości obciążonej i odłączenia części nieruchomości do KW (...), na podstawie art. 290 § (...) k.c. w zw. z § 93 ust. (...) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia (...).02.2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym. Przedmiotem wykonywania obciążenia jest działka numer (...) położona w K. W.. Jako księgi współobciążone wpisane są: (...) oraz (...). Wykonywanie obciążenia wpisano na rzecz każdego z użytkowników wieczystego nieruchomości położonej w K. W. numer (...). Jako podstawę tego wpisu wskazano umowę sprzedaży, Rep. (...) (...), notariusz G. G. (k. 9 - 14 akt (...)), przy czym jest to jedynie podstawa wtórna (podstawa przeniesienia obciążenia z KW (...)). W celu odnalezienia podstawy pierwotnej należy odwołać się do wpisu obciążenia w księdze KW (...), a wynika ona z aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 25.02.2010

roku, Rep. (...) (...), notariusz G. G. (k. 2-4 (...)). Z treści tego aktu wynika, że działka o numerze ewidencyjnym (...) została podzielona na działki o numerach: (...) i (...) (mapa z projektem podziału i decyzja podziałowa, k. 19-20 (...)). Przedmiotem sprzedaży było prawo użytkowania wieczystego działki o numerze (...) i budynku magazynu przez (...) W. K., E. K. Sp.j. w K. W.. Dla w/w została założona księga wieczysta (...). Natomiast obecnym właścicielem jest (...) Spółka Akcyjna z siedzibą we W.. Ponadto ustanowiono nieodpłatnie na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w K. W. oznaczonej numerem (...) na prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) służebność gruntową przejazdu i przechodu do ulicy (...).

W pozycji (...) wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - na nieruchomości położonej w K. W. oznaczonej numerem (...) na rzecz każdorazowych właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości położonej w K. W. oznaczonej numerami: (...) i (...) - nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu do drogi publicznej (ulica (...)) zgodnie z § (...) umowy sprzedaży- (...). Prawo to wpisane jest również w dziale I-Sp księgi wieczystej (...), po przeniesieniu z KW (...) w wyniku podziału nieruchomości obciążonej i odłączenia części nieruchomości do KW (...), na podstawie art. 290 § (...) k.c. w zw. z § 93 ust. (...) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia (...)02.2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym. Przedmiotem wykonywania obciążenia jest działka numer (...) położona w K. W.. Jako księgi współobciążone wpisane są: (...) oraz (...). Jako podstawę wpisu wskazano umowę sprzedaży, Rep. (...), notariusz G. G. (k. 9-14 akt (...)), przy czym jest to jedynie podstawa wtórna (podstawa przeniesienia obciążenia z KW (...)). Natomiast podstawą pierwotną jest akt notarialny umowy sprzedaży z dnia (...)09.2012 roku, Rep. (...) (...), notariusz G. G., k. 2-5 (...)) znajdujący się we wpisie obciążenia w księdze KW (...). Z tego aktu notarialnego wynika, że działka o numerze ewidencyjnym (...) została podzielona na działki: (...), (...), (...), (...), (...), zaś działka o numerze (...) została podzielona na działki (...) (decyzja podziałowa (k. (...) (...)), mapa z projektem podziału z naniesioną służebnością i wykazem zmian gruntowych, k. (...) (...)). Sąd Rejonowy wskazał, że wątpliwe jest twierdzenie zawarte w § (...) pkt III przedmiotowego aktu notarialnego, że wykonywanie wpisanych w dziale trzecim KW służebności gruntowych przejazdu i przechodu na rzecz nieruchomości oznaczonych numerami: (...), (...), (...) po podziale nieruchomości oznaczonej numerem (...) ogranicza się do pasa gruntu na nieruchomości oznaczonej obecnie numerem (...) - oznaczonym na mapie sytuacyjnej z projektem podziału nieruchomości, sporządzonej przez geodetę uprawnionego T. P., tj. zalegającej na karcie (...), ponieważ wcześniejsze oświadczenia o ustanowieniu służebności ogólne nie odwoływały się w aspekcie ich przebiegu do określonych punktów w przestrzeni (równie dobrze mogły być wykonywane na całej działce). Sąd stwierdził, że wyrysowanie obecnie na tej mapie z k. (...) przez geodetę przebiegu służebności jest dowolne, a do aktu potwierdzającego taki przebieg nie stanęły strony (użytkownicy wieczystości nieruchomości uprawnionych i zobowiązanych). Sąd ustalił, że przedmiotem sprzedaży było prawo użytkowania wieczystego działek o numerach: (...) i (...) i prawo własności budynku na rzecz Z. D. i M. D. (2), dla których prowadzona jest księga wieczysta (...), zaś w dziale I-Sp wpisane jest uprawnienie odpowiadające treści służebności ustanowionej w pozycji (...). Natomiast brak jest dokładnego przebiegu, gdyż nie ma odwołania do mapy z k. (...) z zaznaczonym przebiegiem, zaś z obrazu mapy wynika, że mogła ona przebiegać w różny sposób.

W pozycji (...) wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - na nieruchomości położonej w K. W. oznaczonej numerem (...) w obszarze ograniczonym punktami: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...) na mapie sytuacyjnej z projektem podziału nieruchomości, sporządzonej przez geodetę T. P., zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w K. W. w dniu (...) grudnia 2013 roku, nr ewid. (...) - (...) na rzecz każdorazowych właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości położonej w K. W. oznaczonej numerem (...) - nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu do drogi publicznej (ulica (...)) - zgodnie z § 9 umowy sprzedaży, Rep. (...). Uprawnienie to ujawnione jest w dziale I-Sp księgi wieczystej KW (...) - po przeniesieniu z KW (...) w wyniku podziału nieruchomości obciążonej i odłączenia części nieruchomości do KW (...), na podstawie art. 290 § (...) k.c. w zw. z § 93 ust. (...) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia (...)02.2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym. Przedmiotem wykonywania obciążenia jest działka numer (...) położona w K. W.. Jako księga współobciążona wpisana jest: (...). Jako podstawę tego wpisu wskazano umowę sprzedaży, Rep. (...), notariusz G. G. (k. 914 akt (...)). Sąd wskazał, że jest to jedynie podstawa wtórna (podstawa przeniesienia obciążenia z KW (...)). Natomiast w celu odnalezienia podstawy pierwotnej

należy odwołać się do wpisu obciążenia w księdze KW (...), którą jest akt notarialny umowa sprzedaży z dnia 23.12.2013 roku, Rep. (...), notariusz G. G., k. 3-6 (...). Zgodnie z treścią tego aktu notarialnego działka o numerze ewidencyjnym (...) została podzielona na działki o numerach (...). Sąd Rejonowy wskazał, iż wątpliwym jest stwierdzenie w § (...) pkt III aktu notarialnego, aby wykonywanie wpisanych w dziale trzecim KW służebności gruntowych na rzecz nieruchomości oznaczonych numerami: (...), (...), (...), (...), (...) po podziale nieruchomości oznaczonej numerem (...) ograniczało się do pasa gruntu na nieruchomości oznaczonej obecnie numerem (...) oznaczonego na mapie projektem podziału z dnia (...).12.2013 roku zalegającej na karcie 12. Przedmiotem sprzedaży było prawo użytkowania wieczystego działki o numerze (...) na rzecz „(...) T., B. P.” Sp.j. w K. W. oraz prawo własności budynku magazynowego, dla której założono KW (...). Ponadto w § 9 aktu notarialnego ustanowiono służebność z przedmiotem wykonywania na działce numer (...) na rzecz działki numer (...) wpisane jako uprawnienie w (...). Natomiast pozwanymi powinni być „(...) T., B. P.” Sp. j. w K. W.. Ponadto działka o numerze (...) będąca przedmiotem zakupu tej transakcji, dla której prowadzona była KW (...), podzielona została na działki numer (...). Ponadto działka numer (...) została zbyta i prowadzona jest dla niej księga wieczysta (...), w której jako użytkownicy wieczystości wpisani są Państwo R. i S.. Natomiast w dziale I-Sp brak jest wpisu tego uprawnienia.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych sprawy Sąd I instancji przyjął, że powódka nie wykazała interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, tj. istnienia interesu prawnego w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego oraz istnienia bądź nieistnienia danego stosunku prawnego bądź prawa (w zależności od rodzaju żądania udzielenia ochrony prawnej), które to przesłanki muszą być spełnione łącznie w dniu zamknięcia rozprawy. Sąd wyjaśnił, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest kategorią obiektywną, występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka. Wyjaśnił również, że brak interesu prawnego ma miejsce wówczas, gdy stan niepewności prawnej może być usunięty w drodze dalej idącego powództwa o świadczenie (ewentualnie innego powództwa, np. o uzgodnienie treści księgi wieczystej w rzeczywistym stanie prawnym). Ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa następuje wtedy przesłankowo. Sąd I instancji wskazał, że wyjątkowo interes prawny zachowany jest w niektórych sytuacjach, gdy ze spornego stosunku wynikają jeszcze dalsze skutki, których dochodzenie powództwem o świadczenie nie jest możliwe bądź nie jest jeszcze aktualne. Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne, Sąd Rejonowy powództwo oddalił.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.

a) przepisu art. 233 § (...) k.p.c. przez wewnętrznie sprzeczną, niezgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz niewszzechstronną ocenę dowodów przeprowadzonych w sprawie, co skutkowało bezpodstawnym uznaniem przez Sąd I instancji, że strona powodowa nie posiada interesu prawnego do wytoczenia powództwa (w sytuacji, gdy powódka miała interes prawny w ustaleniu w rozumieniu art. 189 k.p.c. wygaśnięcia służebności gruntowej, w zakresie w jakim obciążała nieruchomości, gdyż prawomocne orzeczenie mogło co do zasady prowadzić do usunięcia istniejącej niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym) oraz bezpodstawnym uznaniem przez Sąd I instancji, że M. i M. B. (2) korzystają ze służebności przejazdu i przechodu przez działkę powódki, w sytuacji gdy dostęp do drogi publicznej dla działki numer (...) jest zapewniony przez dojazd przez działkę numer (...) do działki numer (...) i kolejno do działki numer (...);

b) przepisu art. 229 k.p.c. poprzez bezpodstawne pominięcie faktów przyznanych przez pozwanych, zgodnie z którymi służebność nie była wykonywana przez M. i Z. D., (...) S.A. z siedzibą we W. oraz Gminną Spółdzielnię (...) w K. W.,

c) przepisu art. 233 § (...) k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez brak dokonania oceny dowodu z opinii biegłego T. P., w sytuacji gdy przedmiotowa opinia była logiczna, spójna, wyczerpująca, merytorycznie prawidłowa, stanowiąc wartościowy dla rozstrzygnięcia sprawy materiał dowodowy w zakresie w jakim biegły sądowy uznał, iż nieruchomość powódki nie powinna być obciążona służebnością na rzecz nieruchomości sąsiednich, co

skutkowało błędem w ustaleniach faktycznych polegającym na nieuwzględnieniu przez Sąd I instancji w ustalonym stanie faktycznym następujących faktów:

- posiadania przez powódkę interesu prawnego do wytoczenia przedmiotowego powództwa,
- iż nieruchomości powódki nie powinny być obciążone służebnością na rzecz nieruchomości sąsiednich,
- iż służebności ustanowione na rzecz działek sąsiednich są niewykonywane przez ponad 10 lat.

Konsekwencją powyższego, zdaniem skarżącej, było naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 293 § (...) k.c. poprzez jego niezastosowanie i brak uznania, że służebności gruntowe nieruchomości sąsiednich wygasły wskutek niewykonywania przez lat dziesięć,

b) art. 189 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i uznanie, że strona powodowa nie posiada interesu prawnego do wytoczenia przedmiotowego powództwa, w sytuacji gdy powódka miała interes prawny w ustaleniu wygaśnięcia służebności gruntowej, w zakresie w jakim obciążała ona nieruchomości, gdyż prawomocne orzeczenie mogło co do zasady prowadzić do usunięcia istniejącej niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym,

c) art. 10 u.k.w.h poprzez jego zastosowanie, w sytuacji gdy wykreślenie służebności w księdze wieczystej wymaga uzyskania orzeczenia sądu. Stwierdzenie wygaśnięcia służebności zgodnie z art. 293 k.c. następuje na podstawie art. 189 k.p.c. Wyrok o charakterze deklaratoryjnym jest podstawą ujawnienia właściwego stanu prawnego w księdze wieczystej poprzez wykreślenie wygasłej służebności.

Mając powyższe zarzuty na uwadze, powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa w całości, tj. ustalenie wygaśnięcia służebności przejazdu i przechodu obciążającej nieruchomości powódki stanowiące działki gruntu numer (...) położone w K. W., dla której Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K. W. prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz działkę gruntu numer (...), położoną w K. W., dla której Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K. W. prowadzi księgę wieczystą KW (...), ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela:

- a) działki numer (...) oraz działki numer (...), których aktualnymi użytkownikami wieczystymi są M. B. (1) i M. B. (2),
- b) działek numer (...), których aktualnym użytkownikiem wieczystym jest M. S.,
- c) działki numer (...), której aktualnym użytkownikiem wieczystym jest (...) S.A. z siedzibą we W.,
- d) działek numer (...), których aktualnym właścicielem jest M. D. (1) i Z. D.,
- e) działek numer (...), których aktualnym właścicielem jest M. W. i P. W.,
- f) działki numer (...), której aktualnym użytkownikiem wieczystym jest M. S..

Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję. Ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia w przedmiocie o kosztów postępowania..

Pozwana M. S. w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie „w części dotyczącej jej osoby”.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są prawidłowe, Sąd Okręgowy podziela je i przyjmuje za własne. Przy czym, jako ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy ma na myśli nie tylko tę część uzasadnienia zaskarżonego wyroku, która znajduje się przed słowami „Sąd zważył, co następuje”, ale i część rozważań, w których znalazły się przede wszystkim elementy de facto ustaleń faktycznych, bo odwołujące się do treści poszczególnych wpisów obciążeń w obu księgach wieczystych oraz do treści aktów notarialnych stanowiących podstawę ujawnienia tych obciążeń. Akty te, znajdujące się w poszczególnych księgach wieczystych, zostały przez Sąd Rejonowy włączone w poczet materiału dowodowego (por. postanowienie dowodowe z rozprawy z dnia 23 lutego 2023 roku -k. 327-329), a wobec tego, że akta ksiąg wieczystych nie zostały przesłane przez Sąd Rejonowy wraz z apelacją, Sąd Okręgowy uzyskał odpisy tych aktów notarialnych (k. 479-521). W przywołaniu przez Sąd Rejonowy treści poszczególnych zapisów dotyczących ustanawianych służebności znalazły się pewne omyłki pisarskie. Co do działki numer (...) (jej użytkownika wieczystego) Sąd Rejonowy wskazał, że ustanowienie służebności nastąpiło na nieruchomości numer (...), tymczasem z treści aktu notarialnego z dnia 30 czerwca 2006 roku wynika, że przedmiotem obciążenia stała się działka oznaczona numerem (...) będąca w użytkowaniu wieczystym Gminnej Spółdzielni (...) z siedzibą w K. W..

Omawiając zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 189 k.p.c., zgodzić się należy z oceną skarżącej, że możliwość wytoczenia powództwa o uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z treści księgi wieczystej z rzeczywistym prawnym nie powinna zamykać możliwości wytoczenia powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.). Wielość sytuacji faktycznych i ich stopień skomplikowania nie pozwala na danie jednej, uniwersalnej wskazówki przy poszukiwaniu odpowiedzi na pytanie o dopuszczalność wytoczenia powództwa w oparciu o art. 189 k.p.c., nakazując uwzględnienie okoliczności danej sprawy. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia (...) marca 2022 roku, II CSKP 570/22 wskazano, że co do zasady, w sytuacji, gdy powód może żądać uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie on ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa, które następnie miałyby stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej. Nie jest jednak wykluczony interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego dotyczącego nieruchomości, nawet wtedy, gdy powód mógłby dochodzić uzgodnienia treści księgi wieczystej prowadzonej dla niej z rzeczywistym stanem prawnym, przy czym dotyczy to sytuacji, gdy ze względu na okoliczności konkretnej sprawy, interes prawny powoda nie wyczerpuje się jedynie w ujawnieniu w księgach wieczystych aktualnego stanu prawnego danej nieruchomości. Podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego niezgodność może być wydany na podstawie art. 189 k.p.c. wyrok ustalający, a zatem nie jest wykluczone usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie orzeczenia sądu, bez potrzeby wykorzystania postępowania przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pozostaje w ścisłym związku z ustrojową funkcją ksiąg wieczystych, jaką jest ujawnienie w celu zapewnienia bezpieczeństwa obrotu - stanu prawnego nieruchomości. Natomiast powództwo oparte na art. 189 k.p.c. służy udzieleniu ochrony prawnej w procesie, przez ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, osobie, która ma interes prawny w jej uzyskaniu. W przywołanym wyroku z dnia (...) marca 2022 roku wskazano także, że ocena w zakresie istnienia bądź nieistnienia interesu prawnego, jako przesłanki powództwa przewidzianego w art. 189 k.p.c. nie może być dokonywana w sposób schematyczny, lecz zawsze z uwzględnieniem konkretnych okoliczności sprawy. W judykaturze wskazuje się, że możliwość wytoczenia powództwa o zasądzenie świadczenia albo o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego skutkuje tylko wtedy brakiem interesu prawnego w żądaniu ustalenia (art. 189 k.p.c.), jeżeli wytaczając inne powództwo powód może uzyskać to wszystko, do czego zmierza powództwo o ustalenie prawa lub stosunku prawnego, z uwzględnieniem charakteru prawnego wyroku uwzględniającego powództwo o ustalenie i jego procesowych skutków. Ocena tego stanu rzeczy wymaga wzięcia pod uwagę, czy w okolicznościach konkretnego przypadku wyrok ustalający prawo lub stosunek prawny może zapobiec mnożeniu przyszłych sporów między stronami, względnie może przyczynić się do ich uproszczenia przez wiążące rozstrzygnięcie wspólnej im kwestii prejudycjalnej. O braku interesu prawnego w żądaniu ustalenia nie można zatem mówić wtedy, gdy ze względu na okoliczności konkretnej sprawy interes prawny powoda nie wyczerpuje się w ujawnieniu w księgach wieczystych aktualnego stanu prawnego nieruchomości (tak w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2022 roku, II CSKP 87/22). W odniesieniu do relacji pomiędzy powództwem o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. a powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. (...) u.k.w.h.) w orzecznictwie wskazano, że funkcją powództwa wytoczonego na podstawie art.

189 k.p.c. jest usunięcie poprzez orzeczenie sądu niepewności stanu prawnego zachodzącej w stosunkach pomiędzy legitymowanym interesem prawnym powodem a wyznaczonym tym interesem pozwanym. Interes prawny oznacza więc istniejącą po stronie powoda potrzebę wprowadzenia jasności i pewności w sferze jego sytuacji prawnej, wyznaczonej konkretnym stosunkiem prawnym, a zagrożonej, a niekiedy nawet naruszonej już przez pozwanego. Sama możliwość wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie oznacza braku interesu prawnego do wniesienia powództwa o ustalenie prawa. Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pozostaje bowiem w ścisłym związku z ustrojową funkcją ksiąg wieczystych, jaką jest ujawnienie - w celu zapewnienia bezpieczeństwa obrotu - stanu prawnego nieruchomości. Powództwo to nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie, lecz powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia rzeczowego, przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego. Do zbiegu roszczeń w zakresie powództw z art. 10 u.k.w.h. i art. 189 k.p.c. dochodzi jedynie wtedy, gdy powództwo z art. 10 u.k.w.h. w całości zaspokaja interes powoda. W konsekwencji sama możliwość żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie oznacza automatycznie braku interesu prawnego powoda, bo powództwo oparte na art. 189 k.p.c. służy udzieleniu ochrony również w zakresie innych skutków prawnych mogących wynikać ze stosunku, który powód kwestionuje i które może usunąć wyrok *ex tunc* (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2019 roku, I CSK 343/18). Zdaniem Sądu Okręgowego, w przypadku żądania ustalenia wygaśnięcia służebności przyjąć należy, że interes prawny powoda nie ogranicza się do wyeliminowania wpisów widniejących w księdze wieczystej nieruchomości obciążonej. Jest tak choćby dlatego, że byt takiej służebności jest niezależny od treści wpisów, mających charakter deklaracyjny, a służebność obciąża nieruchomość nawet jeśli nie jest ujawniona w księdze wieczystej, zaś nabywca nie jest chroniony ręką w odniesieniu do służebności drogi koniecznej (por. art. (...) pkt (...) u.k.w.h.). Ponadto nie bez znaczenia jest także data ewentualnego wygaśnięcia służebności, która w przypadku powództwa z art. 10 u.k.w.h. nie jest kluczowa, byleby do wygaśnięcia doszło przed datą wyrokowania (bowiem sąd w przypadku takiego powództwa zajmuje się jedynie stanem prawnym aktualnym na datę orzekania). Dodać należy, że w praktyce sądowej dość często dostrzega się istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie wygaśnięcia służebności, opartego na art. 293 k.c., nawet wtedy, gdy nieruchomość obciążona posiada urzędową księgę wieczystą (por. dla przykładu wyrok Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 30 października 2019 roku, II Ca 876/19).

Choć zgodzić się zatem należało co do zasady z oceną skarżącej Spółki, że możliwość wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie wyklucza istnienia interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie, opartego na regulacji art. 189 k.p.c., to skarżąca formułując pozew, a następnie apelację nie uwzględniła innych okoliczności, kluczowych dla wyniku sprawy, którym także Sąd Rejonowy nie poświęcił należytej uwagi, ograniczając przyczyny oddalenia powództwa w zasadzie do zagadnienia interesu prawnego. Zresztą w rzeczywistości, z uwagi na zróżnicowaną sytuację w odniesieniu do poszczególnych wpisów ujawnionych w dziale III ksiąg wieczystych (...), o wiele praktyczniejsze, oczywiście przy prawidłowo ukształtowanych ramach podmiotowych procesu oraz przy prawidłowo określonym żądaniu pozwu, wydaje się w tym wypadku powództwo o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych, bowiem powództwo o ustalenie wygaśnięcia służebności w odniesieniu do części ujawnionych wpisów w żadnej mierze nie mogło zostać uwzględnione (w przeciwieństwie do powództwa o uzgodnienie), o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Powódka, mimo reprezentacji zarówno w postępowaniu przed Sądem Rejonowym, jak i w postępowaniu apelacyjnym przez profesjonalnych pełnomocników, nie sprostała wymogom prawidłowego określenia żądania pozwu oraz prawidłowego określenia strony pozwanej (w istocie stron pozwanych), z uwzględnieniem specyfiki każdego z wpisów w działach III ksiąg wieczystych numer (...). Wskazać należy, że w sprawie po stronie pozwanych zachodziło jedynie współuczestnictwo formalne. W rzeczywistości mieliśmy do czynienia z wieloma powództwami, skierowanymi odrębnie przeciwko wskazanym w pozwie pozwanym, zresztą w części w sposób nie przystający do standardów, których należy oczekiwać od strony reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika (co dotyczy oznaczenia w pozwie powódki jako L. S. działający w imieniu spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w S. oraz oznaczenia pozwanej Gminnej Spółdzielni jako W. A., J. P. działający w imieniu Gminnej Spółdzielni (...) w K. W., niestety „przepisanych” do sentencji zaskarżonego wyroku).



W pozwie wskazano w jakim charakterze mają występować poszczególni pozwani – mianowicie jako właściciele poszczególnych działek (o określonych numerach). Ukształtowało to ramy niniejszego procesu w ramach indywidualnych stosunków procesowych pomiędzy powódką a odrębnie poszczególnymi pozwanymi (z tą uwagą, że niektórzy pozwani zostali wskazani jako współwłaściciele niektórych z działek i w tym zakresie zachodziła pomiędzy nimi łączność podmiotowa). Choć pozwani zostali wskazani jako właściciele poszczególnych działek to jedynie M. S. przysługiwał tytuł własności do części działek, co do których została wskazana jako pozwana (przy czym nie wskazano jej jako pozwanej w odniesieniu do działki numer (...), błędnie utożsamiając tę działkę z Gminną Spółdzielnią (...) w K. W.). Pozostali pozwani to nie właściciele a użytkownicy wieczysti poszczególnych nieruchomości (z tą dodatkową uwagą, że powódka jako jednego z pozwanych wskazała M. W., gdy pozwaną jako użytkownika wieczystego powinna być M. W. a nie M. W.). Gminna Spółdzielnia została pozwana z niewyjaśnionych przyczyn, bowiem w dacie wytoczenia powództwa nie przysługiwał jej przymiot ani właściciela ani użytkownika wieczystego żadnej z nieruchomości. Co do zaś M. S., to została pozwana jako właściciel m.in. działki numer (...), która już nie istnieje, bowiem uległa dalszym podziałom. Co do działki numer (...) powództwo zostało skierowane przeciwko Gminnej Spółdzielni, stąd ustalenie, że jej właścicielką jest M. S. nie oznaczało, że Sąd Okręgowy mógł niejako „wykorzystać” fakt, że występuje już w tym procesie jako pozwana w odniesieniu do innych działek i „podstawić” ją jako pozwaną w zakresie działki numer (...). Dopiero w apelacji powódka wskazała M. S. także w odniesieniu do działki numer (...), co nie mogło skutkować naprawieniem wadliwości podmiotowej w odniesieniu do tej działki, a to wobec braku możliwości dokonywania przekształceń podmiotowych dopiero w postępowaniu apelacyjnym. Zresztą w żądaniu apelacji wskazała ją jako aktualnego użytkownika wieczystego tej działki, gdy M. S. jest jej właścicielem a działka ta nie jest już przedmiotem użytkowania wieczystego.

Powódka całkowicie pominęła relacje jakie zachodzą pomiędzy własnością a użytkowaniem wieczystym, jakby nie rozróżniając właściciela i użytkownika wieczystego poszczególnych nieruchomości, nie uwzględniając także tego jakiej treści wpisy znajdują się w działach III obu ksiąg wieczystych obciążonych, komu – wedle tych wpisów – przysługuje służebność przechodu i przejazdu, wreszcie jakiej nieruchomości dotyczy (ściśle nieruchomości i jej właściciela, czy też prawa użytkowania wieczystego). Dość skomplikowany stan faktyczny i prawny „zastany” przez powodową Spółkę w momencie nabycia prawa użytkowania wieczystego obu nieruchomości, wymagał stosownego przemyślenia przed wytoczeniem powództwa i odpowiedniego określenia zarówno żądania pozwu, jak i ustalenia legitymacji biernej. Czynności tych powódka nie dokonała w prawidłowy sposób, formułując żądanie pozwu, a następnie żądanie apelacji w sposób, który nie mógł być uwzględniony w ramach obecnego postępowania i to bez względu na to jakie stanowisko zajęli w nim poszczególni pozwani. Do refleksji nie skłoniło powódki nawet zwrócenie uwagi na status właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości w pismach procesowych pozwanej M. S..

Jeśli chodzi o relacje pomiędzy własnością a użytkowaniem wieczystym, dodatkowo przy uwzględnieniu służebności przechodu i przejazdu, to przede wszystkim wskazać należy, że pojęć tych nie można używać zamiennie. Należy dostrzegać różnice pomiędzy tymi prawami, uwzględniać także to, kto jest osobą uprawnioną (właściciel czy użytkownik wieczysty), jak i to, co obciąża służebność (nieruchomość czy prawo użytkowania wieczystego). Nie ma bowiem zasady, że pozwanie właściciela zamiast użytkownika wieczystego pozwala rozpoznać sprawę także w stosunku do użytkowania wieczystego, czy też, że pozwanie użytkownika wieczystego zamiast właściciela pozwala rozpoznać sprawę także w stosunku do właściciela. Każdy z tych podmiotów zachowuje odrębność prawną w obrocie oraz w postępowaniach sądowych. Ustanowienie użytkowania wieczystego nie oznacza, że od chwili takiego ustanowienia uczestnikiem postępowań sądowych powinien być wyłącznie użytkownik wieczysty, nie oznacza też, że użytkownik wieczysty reprezentuje jednocześnie właściciela, czy też, że właściciel działa także na rzecz użytkownika wieczystego. Podmioty te zachowują pełną odrębność od siebie, każdy z nich ma określone uprawnienia, przy czym uprawnienia użytkownika wieczystego są węższe niż uprawnienia właściciela. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury i przeważającym poglądem piśmiennictwa, użytkowanie wieczyste jest prawem pośrednim między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi. Instytucja użytkowania wieczystego obejmuje z jednej strony stosunek rzeczowy, którego wyrazem jest prawo użytkowania w oznaczonych granicach z oddanego w tym celu gruntu z wyłączeniem innych osób, w tym również właściciela i do rozporządzania tym prawem, a z drugiej strony w relacjach pomiędzy użytkownikiem wieczystym a właścicielem zawiera elementy stosunku zobowiązaniowego,

które wynikają z zawartej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, określającej sposób korzystania z tego gruntu przez użytkownika wieczystego. Użytkowanie wieczyste jest prawem słabszym od prawa własności. Dla przykładu, przyjmuje się, że uprawnienie do łączenia lub podziału nieruchomości przysługuje wyłącznie właścicielowi nieruchomości, a nie użytkownikowi wieczystemu (tak np. w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2022 roku, II CSKP 136/22). Użytkownik wieczysty, który rozporządza przysługującym mu prawem użytkowania wieczystego, z uwagi na zasadę *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*, nie może rozporządzać nieruchomością jako rzeczą. Nie może więc rzeczy zbyć, ani obciążyć. W konsekwencji nie przysługuje mu legitymacja czynna w sprawie o ustanowienie służebności obciążającej nieruchomości (tak w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2016 roku, II CSK 87/(...)). Choć użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste oraz rozporządzać ustanowionym na jego rzecz prawem i prawo to obciążać, to nie jest jednak legitymowany do ustanawiania obciążeń na gruncie, których trwałość jest dłuższa niż czas trwania użytkowania wieczystego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2016 roku, II CSK 377/(...)). Stanowisko to wynika z charakteru prawa użytkowania wieczystego jako prawa czasowego, co przy uwzględnieniu regulacji [art. 241 k.c.](#) oznacza, że wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia.

Judykatura sporo miejsca w ramach relacji pomiędzy właścicielem a użytkownikiem wieczystym poświęca problematyce ustanawiania służebności dotyczącej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Przyjmuje się, że służebność gruntowa może być ustanowiona na nieruchomości także po jej oddaniu w użytkowanie wieczyste (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia (...) lipca 2017 roku, V CSK 598/16). Właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste zachowuje bowiem status jej posiadacza samoistnego, a użytkownik wieczysty jest jej posiadaczem zależnym w zakresie treści przysługującego mu prawa (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 roku, [III CZP 68/08](#), OSNC 2009/(...) – (...) /109; z dnia 28 marca 2014 roku, [III CZP \(...\) /14](#), wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 1973 roku, [III CRN 154/73](#), OSNCP 1974/(...) /111, z dnia 17 kwietnia 1997 roku, [I CKU 32/97](#)), które zawiera w sobie elementy rzeczowe i obligacyjne. W uzasadnieniu uchwały składu (...) sędziów z dnia 9 grudnia 2016 roku, [III CZP 57/16](#), OSNC 2017/(...) /51 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że także po powstaniu użytkowania wieczystego właściciel nieruchomości zachowuje do niej pewne uprawnienia z zakresu prawa rzeczowego. Nie wyzbywa się zatem ich wszystkich na rzecz użytkownika wieczystego. Zarówno doktryna, jak i judykatura już dawno opowiedziały się za możliwością ustanowienia służebności gruntowej na prawie użytkowania wieczystego bądź na rzecz użytkownika wieczystego (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 roku, [III CZP 98/68](#), OSNC 1969/11/188, z dnia 29 maja 1974 roku, [III CZP 21/74](#), OSNC 1975/(...) /55 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 roku, [III CRN 316/73](#), OSNC 1974/11/197). W doktrynie zarysowały się jedynie rozbieżności co do uzasadnienia konstrukcji prawa służebności ustanowionej na prawie użytkowania wieczystego, nie ma natomiast głosów kwestionujących samą zasadę dopuszczalności ustanowienia tego prawa. O dopuszczalności ustanowienia służebności drogi koniecznej nie na nieruchomości, lecz na użytkowniku wieczystym Sąd Najwyższy wypowiedział się m.in. w postanowieniu z dnia (...) października 2008 roku, [I CSK 135/08](#), OSNC - ZD 2009/(...) /62, a w uchwale składu (...) sędziów z dnia 16 maja 2017 roku, [III CZP 101/16](#) zajęł stanowisko, że na prawie użytkowania wieczystego może być też ustanowiona służebność przesyłu (por. też uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2018 roku, [III CZP 115/17](#), OSNC 2019/(...) /65). Sytuacja właściciela i użytkownika wieczystego oraz skutki ustanowienia użytkowania wieczystego były przedmiotem szerokich rozważań Sądu Najwyższego w uchwale (...) sędziów z dnia 9 grudnia 2016 roku, [III CZP 57/16](#), OSNC 2017/(...) /51, w której przyjęto, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może nabyć jej własność przez zasiedzenie. W uchwale tej Sąd Najwyższy nie podzielił spotykanego wcześniej w judykaturze poglądu, że wskutek ustanowienia użytkowania wieczystego dochodzi do swoistego scedowania uprawnień właścicielskich na użytkownika wieczystego, w związku z czym w relacjach prawnorzeczowych z osobami trzecimi pozostaje tylko użytkownik wieczysty. Dotyczyło to także negatywnej oceny stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22 października 1968 roku, [III CZP 98/68](#), OSNCP 1969/11/188, w której przyjęto, że użytkownik wieczysty, a nie właściciel jest legitymowany do dochodzenia roszczenia o zakazanie wykonywania służebności drogowych, jak również o ich zniesienie. Sąd Najwyższy opowiedział się za stanowiskiem przeciwnym, wedle którego status posiadacza samoistnego niewątpliwie legitymuje właściciela do dochodzenia roszczeń posesoryjnych dotyczących nieruchomości ([art. 344 k.c.](#)), a status właściciela upoważnia go do dochodzenia roszczeń petytoryjnych ([art. 222 k.c.](#)). Roszczeń

posesoryjnych i petytoryjnych właściciel może skutecznie dochodzić przeciwko temu, z kim nie łączy go stosunek użytkownika wieczystego, a kto korzysta z nieruchomości w sposób wykraczający poza treść ustanowionego na niej prawa, mogący wskazywać na objęcie nieruchomości w posiadanie samoistne, z którego wyzuty został właściciel. Zgodnie z omawianym stanowiskiem, takie posiadanie nie jest wykonywane przeciwko użytkownikowi wieczystemu, lecz przeciwko właścicielowi. Użytkownik wieczysty - w celu ochrony przysługującego mu prawa - może korzystać zarówno z roszczeń posesoryjnych, jak i petytoryjnych. Pogląd ten jest uzasadniany przez odwołanie się per analogiam do art. 222 albo art. 251 k.c., gdyż ustawa wyraźnie tej kwestii nie rozstrzyga. Zakres ochrony, jaką użytkownik wieczysty może skutecznie uzyskać w postępowaniu posesoryjnym, jest wyznaczony przez właściwy dla niego zakres posiadania nieruchomości, a w postępowaniu petytoryjnym przez treść uprawnień do niej, jakie należą do treści jego prawa uzyskanego na podstawie umowy z właścicielem. Stanowisko zawarte w tej uchwale (...) sędziów potwierdza, że należy w każdej sprawie rozróżniać status właściciela i użytkownika wieczystego, a w relacjach praworzeczowych – w zależności od konfiguracji podmiotowej i przedmiotowej – może występować albo właściciel albo użytkownik wieczysty, przy czym nie ma pomiędzy nimi a osobami trzecimi zasady, że każdy z nich niejako „zamiennie” występuje na zewnątrz i zachowuje legitymację procesową. Jeśli zatem powództwo jest skierowane przeciwko nieruchomości i prawom z nim związanym (w tym służebności obciążającej nieruchomość albo ustanowionej na rzecz nieruchomości), to legitymowanym biernie jest jej właściciel a nie użytkownik wieczysty. Jeśli zaś jest skierowane przeciwko użytkownikowi wieczystemu i prawom z nim związanym (w tym służebności ustanowionej na rzecz użytkownika wieczystego lub na prawie użytkownika wieczystego), to legitymowanym biernie jest użytkownik wieczysty a nie właściciel nieruchomości. To samo dotyczy legitymacji czynnej. Stanowisko to jest kontynuowane w judykaturze. W uchwale (...) sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2018 roku, III CZP 100/17, OSNC 2018/11/105 przyjęto, że wytoczenie powództwa o wydanie nieruchomości przez osobę niebędącą jej właścicielem przeciwko posiadaczowi samoistnemu nie przerywa biegu zasiedzenia przez niego własności tej nieruchomości (art. 123 § (...) pkt (...) w zw. z art. 175 k.c.). Stanowisko to zostało wyrażone w stanie faktycznym, w którym takie czynności podjął nie właściciel, tylko użytkownik wieczysty. Odmawiając użytkownikowi wieczystemu prawa do dokonywania czynności „w obronie własności”, które by skutkowały przerwaniem biegu zasiedzenia, Sąd Najwyższy argumentował, że nie przerywa biegu zasiedzenia powództwo wszczęte przez osobę materialnie nieuprawnioną i z tej przyczyny oddalone albo powództwo zmierzające do zniweczenia naruszeń, wszczęte i uwzględnione na podstawie istniejącego uprawnienia petytoryjnego, w zakresie wykraczającym poza prawo rzeczowe przysługujące powodowi, który z nim wystąpił. Oznacza to, że użytkownik wieczysty może swą akcją zaczepną doprowadzić do przerwania biegu zasiedzenia przez posiadacza w zakresie prawa użytkownika wieczystego, a właściciel - prawa własności i innych praw rzeczowych. Przyznanie czynności procesowej użytkownika wieczystego szerszego znaczenia oznaczałoby wykroczenie poza przesłankę "bezpośredniości" przewidzianą w art. 123 § (...) pkt (...) k.c., gdyż prowadziłoby do następstw szerszych niż potrzeba realizacji przysługującego mu roszczenia. Właściciel nieruchomości nie może zatem, w celu ochrony swego prawa w sprawie o zasiedzenie, skutecznie powołać się na zarzut wytoczenia powództwa windykacyjnego przez użytkownika wieczystego, który dochodził ochrony innego prawa rzeczowego, niezależnie od ewentualnego negatywnego wyniku takiego postępowania wynikającego z braku legitymacji czynnej. Stanowisko to potwierdza jak ważne jest w przypadku nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste rozróżnianie statusu właściciela i użytkownika wieczystego, w tym prawidłowe ukształtowanie ram podmiotowych procesu dotyczącego takiej nieruchomości lub prawa użytkownika wieczystego. Oznacza także, że nie ma możliwości „płynnego” przechodzenia pomiędzy własnością a użytkowaniem wieczystym, a powództwo dotyczące np. użytkownika wieczystego, gdy powinno dotyczyć własności, nie może być przez sąd uwzględnione i odwrotnie. Sąd nie może przy tym zastąpić powoda w prawidłowym ukształtowaniu żądania pozwu (zarówno pod względem podmiotowym, jak i przedmiotowym) i „przechodzić” z własności na użytkowanie wieczyste i odwrotnie, w kierunku poszukiwania prawidłowej legitymacji procesowej oraz poszukiwania właściwej podstawy do uwzględnienia powództwa.

Sąd Okręgowy dość szeroko nawiązał do tej charakterystyki prawa użytkownika wieczystego, aby uzmysłowić stronom obecnego postępowania jaką wagę należy przypisywać prawidłowo określonymu układowi podmiotowemu w danym procesie (dotyczącym nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste) i prawidłowo określonymu żądaniu pozwu.

Analizując poszczególne wpisy z działach III ksiąg wieczystych numer (...), uwzględniając przy tym treść poszczególnych aktów notarialnych, w których doszło do ustanowienia służebności, wskazać należy, że przedmiotowe powództwo nie mogło zostać uwzględnione w żadnej części. Zadecydowały o tym następujące okoliczności.

Przede wszystkim wskazać należy, niemal wszystkie wpisy oraz akty notarialne jako uprawnionego wskazują użytkownika wieczystego a nie właściciela nieruchomości władnącej. Wystąpienie zatem z żądaniem ustalenia wygaśnięcia służebności ustanowionych na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnących nie mogło zostać uwzględnione. W żądaniu pozwu powódka domagała się „wygaszenia” obciążenia powódki służebnościami zapisanymi na rzecz działek stanowiących własność określonych w pozwie osób (zatem obciążających nieruchomości). Tym bardziej w żądaniu apelacyjnym domagała się ustalenia wygaśnięcia służebności ustanowionych na rzecz każdorazowego właściciela wskazanych działek. Takich służebności, ustanowionych na rzecz właściciela po prostu nie ma ujawnionych w obu księgach wieczystych (za wyjątkiem działek numer (...), co do których w aktach notarialnych wskazano ich ustanowienie na rzecz właściciela bądź użytkownika wieczystego, przy czym ta ostatnia działka nie została objęta żądaniem pozwu, a uległa dalszemu podziałowi i nie brali udziału w tym postępowaniu wszyscy użytkownicy wieczystości działek, które z niej powstały). Ponadto skierowanie powództwa przeciwko właścicielowi nieruchomości i samej nieruchomości wymaga wskazania jako pozwanego właśnie takiego właściciela. Z poszczególnych ksiąg wieczystych wynika, że jedynie M. S. przysługuje własność kilku z nieruchomości. Pozostałe osoby wskazane jako właściciele nieruchomości nie były i nie są ich właścicielami. Własność tych nieruchomości przysługuje Gminie K. W., która nie została wskazana jako strona pozwana.

Z uwagi na konieczność rozróżniania własności od użytkowania wieczystego (o czym świadczy omówiona wyżej judykatura), wskazać należy, że jeśli ktoś został wskazany jako właściciel nieruchomości a w rzeczywistości jest jej użytkownikiem wieczystym, to nie można przyjąć, że powództwo zostało de facto wytoczone przeciwko użytkownikowi wieczystemu i dotyczy właśnie prawa użytkowania wieczystego. Od strony reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika można i należy oczekiwać odpowiedniej precyzji w kształtowaniu ram podmiotowych procesu, nie tylko gdy chodzi o wskazanie osób z imienia i nazwiska, ale i o podstawę faktyczną (a ta w przypadku wyraźnego określenia w niniejszym pozwie, że dana osoba jest właścicielem nieruchomości, a służebności zostały ustanowione na rzecz każdorazowego właściciela, obejmuje właśnie status właścicielski a nie użytkownika wieczystego).

Powódka w sposób w istocie dowolny posługiwała się w toku postępowania określeniami „właściciel” i „użytkownik wieczysty”, nie analizując ani wpisów w poszczególnych księgach wieczystych, ani treści poszczególnych aktów notarialnych, w których doszło do ustanowienia służebności, nie przywiązując wagi do tego, czy poszczególne wpisy dotyczą nieruchomości (zatem własności), czy tylko prawa użytkowania wieczystego. Widać to nie tylko po lekturze pozwu i pism składanych przez powódkę w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, ale i po lekturze apelacji. W żądaniu apelacyjnym zmiany zaskarżonego wyroku powódka posłużyła się stwierdzeniem, że domaga się ustalenia wygaśnięcia służebności przejazdu i przechodu obciążającej nieruchomości powódki (tymczasem powódka jest jedynie użytkownikiem wieczystym działek numer (...), zatem nie są to „nieruchomości powódki”). Ponadto w żądaniu tym wskazała, że M. S. jest użytkownikiem wieczystym działek numer (...), gdy w rzeczywistości jest ich właścicielem. Z kolei w odniesieniu do działek numer (...) jako właściciela podała M. D. (1) i Z. D., gdy osoby te są użytkownikami wieczystymi a własność tych działek przysługuje Gminie K. W.. Taka sama sytuacja dotyczyła działek numer (...), co do których powódka wskazała, że ich aktualnym właścicielem jest M. W. i P. W., gdy właścicielem tych działek jest Gmina K. W..

Powództwo o ustalenie wygaśnięcia służebności (błędnie określane w pozwie jako „o wygaszenie”), może być uwzględnione jedynie wtedy, gdy służebność powstała, obciążała określoną nieruchomość (czy określone prawo), a następnie na skutek długotrwałego jej niewykonywania doszło do jej wygaśnięcia (art. 293 k.c.). Wygasnąć może bowiem jedynie takie prawo, które do chwili wygaśnięcia istniało. Takie powództwo nie może być uwzględnione, gdy objęta żądaniem pozwu służebność nigdy nie powstała w określonej relacji podmiotowej i przedmiotowej, nawet jeśli została ujawniona w księdze wieczystej. Wpisy w księdze wieczystej dotyczące służebności nie tworzą prawa, nie mają charakteru konstytutywnego, zatem jeśli taki wpis został błędnie dokonany (mimo nieistnienia służebności), to

właściwą drogą jego usunięcia nie jest powództwo z art. 293 k.c. o ustalenie wygaśnięcia służebności, tylko powództwo o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Tak jest właśnie w niniejszym postępowaniu w odniesieniu do kilku wpisów, które nie mają żadnego związku z działkami numer (...), bowiem z aktów notarialnych, w których je ustanowiono wynika, że w chwili ustanowienia nieruchomości obciążona była już prawnie wyodrębniona i znajdowała się w innej księdze wieczystej niż działki o obecnych numerach (...), (...) i (...). Dotyczy to służebności ustanowionych dla działek numer (...) (ich użytkownika wieczystego) w dniu 31 grudnia 2007 roku, które obciążły działkę numer (...), znajdującą się wówczas w innej księdze wieczystej niż działki o obecnych numerach (...), (...) i (...) i w ogóle nie wywodzącą się z działki o pierwotnym numerze (...). Taka sama sytuacja dotyczy działek numer (...) (ich użytkownika wieczystego), co do których jako nieruchomości obciążoną wskazano działkę numer (...), znajdującą się wówczas w odrębnej księdze wieczystej, nie mającą już wtedy prawnego związku z działkami o obecnych numerach (...), (...) i (...). Większość służebności, choć ujawniona w działkach III ksiąg wieczystych (...), to według stanu prawnego łączonego z aktami notarialnymi, w których te służebności zostały ustanowione i w oparciu o które powstały, nie obciąża w rzeczywistości i nigdy nie obciążała działek numer (...) (przy czym w kilku aktach notarialnych i wpisach wyraźnie wskazano, że służebność została ustanowiona nie do ul. (...) tylko do ulicy (...), zatem z zupełnie innej strony). Domagając się ustalenia wygaśnięcia służebności powódka powinna te okoliczności uwzględnić, bowiem ważne jest nie tylko to, że w działkach III „jej” ksiąg wieczystych (zatem przeznaczonych m.in. dla wpisów obciążeń) ujawniono określone wpisy, ale jaka jest ich treść (czy w ogóle wynika z nich, że jako nieruchomości obciążona (lub prawo, które zostało obciążone) wskazano działki numer (...) lub działki, z których te działki następnie zostały wydzielone (tj. po ustanowieniu służebności).

Skarżąca niewątpliwie przecenia wartość dowodową opinii biegłego geodety T. P.. Realną wartość dowodową miały jedynie dołączone do tej opinii mapy podziałowe, bowiem pozwalały sądowi orzekającemu odnieść treść poszczególnych aktów notarialnych i ustanawianych służebności do kolejno wyodrębnianych działek. Dokonana przez tego biegłego analiza geodezyjna w rzeczywistości nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, z powodu nieprawidłowo określonego żądania pozwu i nieprawidłowo określonego kręgu osób pozwanych (jako właścicieli). Zresztą ta analiza geodezyjna w istocie niewiele do sprawy wносиła, bo i bez niej można się było po lekturze poszczególnych aktów notarialnych zorientować się, że część nieruchomości władających nie miała i nie ma żadnego związku z działkami numer (...). Dostrzec przy tym należy, że powołując się na tę opinię, skarżąca pominęła to, że nie w pełni odpowiada ona jej oczekiwaniom. Zdaniem biegłego służebność powinna bowiem zostać „utrzymana” na rzecz działki numer (...) w odniesieniu do działki numer (...), co nie przystawało do stanowiska skarżącej. Oczywistym jest, że nie było rolą biegłego ustalenie, której z nieruchomości potrzebna jest służebność drogowa przez działki numer (...), bowiem nie taki był przedmiot tej sprawy. Nie była to sprawa o ustanowienie służebności czy też o jej zniesienie bowiem utraciła dla uprawnionego jakiegokolwiek znaczenie, tylko o ustalenie jej wygaśnięcia (na pewnym etapie postępowania pojawiła się próba przekształcenia przez powódkę żądania pozwu na zniesienie służebności oparte na art. 295 k.c. i twierdzeniu, że służebność utraciła wszelkie znaczenie – por. k. 351, której to próby Sąd Rejonowy jakby nie dostrzegł i o tym zmienionym żądaniu nie orzekł, a apelacja nie zawierała w tym zakresie zarzutów).

Bezprzedmiotowe było wskazywanie jako pozwanego Gminnej Spółdzielni (...) z siedzibą w K. W., skoro na datę wytoczenia powództwa nie przysługiwał już jej ani tytuł własności ani tytuł użytkowania wieczystego w odniesieniu do którejkolwiek z nieruchomości (w szczególności do działki numer (...), bo jako jej właściciel Spółdzielnia została wskazana w pozwie). Bez znaczenia zatem jest także i to, że Gminna Spółdzielnia zgodziła się z żądaniem pozwu i akcentowanie tej okoliczności w apelacji.

Co do działek numer (...), aktualne pozostają powyższe wywody, że powództwo zostało skierowane przeciwko właścicielowi a nie użytkownikowi wieczystemu nieruchomości władającej. Nawet gdyby powództwo zostało skierowane prawidłowo przeciwko użytkownikowi wieczystemu i użytkownikowi wieczystemu (żądanie pozwu i apelacji dotyczyło służebności obciążającej nieruchomości a nie prawo użytkowania wieczystego, w apelacji wyraźnie wskazano „ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela”), to i tak takie żądanie nie mogłoby być uwzględnione. Skarżąca nie wykazała bowiem, aby użytkownicy wieczyci działek numer (...) nie wykonywali tej służebności przez co najmniej 10 lat i doszło do jej wygaśnięcia. Okoliczność ta była sporna, użytkownicy wieczyci wskazywali, że od wielu

lat jedyny dojazd do ich działek przebiegał przez działki będące aktualnie w użytkowaniu wieczystym powódki, a brama prowadząca na działkę numer (...) usytuowana jest w sposób wskazujący na dojazd z wykorzystaniem tych działek. Zrozumiałym jest, że w sprawie opartej na art. 293 k.c. ciężar dowodowy spełnienia przesłanek wygaśnięcia służebności spoczywa na powodzie. Tymczasem skarżąca nie złożyła żadnych dowodów na tę okoliczność, zaś sama wiedzę o stanie faktycznym ma dopiero od 2018-2019 roku, kiedy to nabyła prawo użytkowania wieczystego i dopiero po tym nabyciu podjęła pewne czynności zmierzające do zagrodzenia istniejącego szlaku drożnego prowadzącego na działkę numer (...) (przez nasypanie hałdy). W materiale dowodowym zaofiarowanym przez powódkę nie ma żadnych informacji, wskazujących na to, że użytkownicy wieczyci działek numer (...) w żadnej mierze nie korzystali z przejścia i przejazdu przez działki numer (...), a tym bardziej, aby ten stan istniał na tyle długo, że doprowadził do wygaśnięcia służebności. Wskazać przy tym należy, że niewątpliwie dojście i dojazd do działki numer (...) nie mogły być realizowane wyłącznie przy wykorzystaniu działki numer (...) (jak to sugerował biegły geodeta), bowiem z mapy podziałowej z 2012 roku (k. 206) wynika, że w ogrodzeniu tej działki od ul. (...) nie było bramy, furki, która była na rogu działki numer (...), zapewniając połączenie z drogą publiczną dla działki numer (...), co wymagało wykorzystania wszystkich trzech działek (...), (...), (...). Takich informacji co do niewykonywania dojazdu i dojścia od wielu lat nie dostarcza też treść aktu notarialnego z dnia 13 marca 2019 roku, na podstawie którego powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego działek numer (...) (por. k. 9-14). W akcie tym przywołując opis istniejących obciążeń (służebności przechodu i przejazdu), w tym na rzecz użytkowników wieczystych działek numer (...) wskazano, że wykonywanie tych służebności może obciążać działki numer (...) (por. § III). Nie wskazano w nim, że wpisy w dziale III ksiąg wieczystych dotyczące działek numer (...) jako władających (ściśle ich użytkowników wieczystych) są niezgodne ze stanem faktycznym i to od wielu lat, a użytkownicy wieczyci tych działek nie korzystają z działek, których prawo użytkowania wieczystego nabywała Spółka (...). Dodać należy, że trafna pozostaje ocena Sądu Rejonowego, że w aktach notarialnych dotyczących transakcji z 2012 i 2013 roku nie można było w sposób wiążący dla użytkowników wieczystych działek numer (...) zawęzić zakresu korzystania ze służebności do działki numer (...) a następnie (...). W aktach tych nie brali udziału uprawnieni użytkownicy wieczyci działek numer (...), zaś przy ustanowieniu dla nich służebności nie określono dokładnie szlaku drożnego (nie zawężając go do określonego fragmentu nieruchomości obciążonej (czy jej prawa użytkowania wieczystego), który to szlak w praktyce przebiegał z wykorzystaniem nie tylko działki numer (...), bowiem nie było na tej działce wjazdu z drogi publicznej). W odniesieniu do działki numer (...) wskazać także należy, że nie zachowano pożądanej precyzji sformułowań przy ustanawianiu służebności, z reguły przestrzeganej już w późniejszych aktach notarialnych jeśli chodzi o przedmiot obciążenia. Skoro jednak Gminna Spółdzielnia jako użytkownik wieczysty ustanowiła służebność „na działce będącej w jej użytkowaniu wieczystym” (tak w § (...) aktu notarialnego Rep. (...)), to przyjąć należy, że skutkiem takiego ustanowienia było obciążenie służebnością prawa użytkowania wieczystego, bo tylko w tym zakresie użytkownik wieczysty mógł rozporządzać prawem, w tym je obciążać. Taka interpretacja pozwala zachować cel takiego obciążenia, jakim jest zapewnienie nieruchomości wydzielanej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Nawet jednak gdyby próbować wykorzystać stanowisko, zgodne z którym użytkownik wieczysty nie może ustanawiać służebności „na nieruchomości” (a tylko na swoim prawie), zatem takie ustanowienie jest prawnie bezskuteczne (zgodnie z zasadą *nemo plus iuris...*), to również nie stanowiłoby to podstawy do uwzględnienia powództwa o wygaśnięcie służebności (nawet przy prawidłowo określonym żądaniu pod względem podmiotowym). Aktualny pozostawałby wówczas przywołany wyżej pogląd, że wygaśnięcie służebności może dotyczyć jedynie sytuacji, w których taka służebność powstała, została prawidłowo ustanowiona, a następnie była niewykonywana przez wiele lat.

Żaden z wpisów ujawnionych w dziale III obu ksiąg wieczystych w odniesieniu do działek numer (...) nie wskazuje, aby działki te były nieruchomościami władającymi (nie mówiąc już o tym, żeby to władanie dotyczyło działek numer (...)). We wszystkich aktach notarialnych stanowiących podstawę wpisów, działka numer (...), a następnie działka numer (...) jest nieruchomością obciążoną a nie władającą. Niezrozumiałe jest zatem z jakich przyczyn powódka skierowała powództwo przeciwko działkom numer (...) jako władającym (w zamierzeniu przeciwko ich właścicielom), uznając, że służebność została ustanowiona na rzecz tych działek (w żądaniu pozwu i apelacji na rzecz ich właścicieli). Zresztą działka numer (...) już nie istnieje, uległa dalszym podziałom, zatem nawet gdyby na jej rzecz (na rzecz nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego) została ustanowiona służebność, to w sprawie o jej wygaśnięcie powinni brać udział właściciele (lub użytkownicy wieczyci) wszystkich działek powstałych z jej podziału, co nie miało miejsca,

bowiem nie brali udziału ani właściciel ani użytkownicy wieczystości działek numer (...), powstałych z podziału działki numer (...) (co trafnie dostrzegł Sąd I instancji).

Powódka nie wyjaśniła z jakich przyczyn żądaniem pozwu objęła działkę numer (...) jako władnącą. Żaden z wpisów w działach III obu ksiąg wieczystych nie obejmuje tej działki. Nie wiadomo zatem skąd powódka wywodzi, że działka jest nieruchomością władnącą.

Co do działki numer (...), co do której (...) S.A. (błędnie wskazana w pozwie jako jej właściciel) uznała żądanie pozwu (w zdawkowym piśmie, nie zawierającym żadnego uzasadnienia), kluczowe było błędne żądanie pozwu, dotyczące służebności ustanowionej na rzecz nieruchomości (a w żądaniu apelacyjnym na rzecz każdorazowego właściciela działki numer (...)). Z materiału dowodowego nie wynika, aby doszło do ustanowienia dla tej nieruchomości służebności przechodu i przejazdu (takie ustanowienie nastąpiło na rzecz jej użytkownika wieczystego, tymczasem żądanie ustalenia wygaśnięcia nie dotyczyło użytkownika wieczystego i użytkownika wieczystego). Na marginesie wskazać należy, że działka ta nie znajduje się już w użytkowaniu wieczystym (...) S.A., bowiem aktualnie ujawnionym w księdze wieczystej jej użytkownikiem wieczystym są E. Ł. i R. Ł. na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej.

Całkowicie błędne było objęcie apelacją (zakresem zaskarżenia) oddalenia powództwa przeciwko W. A.. Sąd Rejonowy z niezrozumiałych powodów potraktował tę osobę jako odrębnego pozwanego (tak w sentencji wyroku), co oznaczało, że formuła o oddaleniu powództwa dotyczyła także tej osoby. Tymczasem z akt sprawy niezbitnie wynika, że temu pozwanemu nigdy nie przysługiwał tytuł prawny w postaci służebności. Został on wskazany jako osoba mająca reprezentować pozwaną Gminną Spółdzielnię a w złożonym piśmie procesowym poinformował, że nie jest uprawniony do reprezentowania tej Spółdzielni. Na tym powinien zakończyć się udział tej osoby w przedmiotowym postępowaniu przed Sądem Rejonowym. Niewątpliwie W. A. nie miał legitymacji biernej, stąd kierując apelację także wobec tej części sentencji zaskarżonego wyroku (tak wyraźnie w piśmie procesowym datowanym na 24 października 2023 roku -k. 453, będącym odpowiedzią na zobowiązanie Sądu Okręgowego), powódka potwierdziła nieznaną przedmiot tej sprawy oraz brak umiejętności właściwego doboru osób pozwanych.

Trafne są rozważania Sądu Rejonowego, że służebność objęta wpisem w pozycji (...) nie była przedmiotem żądania pozwu. Nie wskazano w nim bowiem jako pozwanego ani właściciela ani użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej (działki numer (...)) ani samej tej działki. W tej sytuacji bezprzedmiotowe były rozważania Sądu Rejonowego dotyczące tego wpisu (w tym wewnętrznej sprzeczności, łączonej ze służebnością osobistą), podobnie jak ocena, że służebność ta wygasła z chwilą sprzedaży prawa obecnym beneficjentom. Trafnie Sąd Rejonowy przyjął, że żądanie pozwu nie dotyczyło wpisu z pozycji (...) (działka numer (...)) nie została wymieniona w samym żądaniu, nie pozwano ani jej właściciela ani użytkownika wieczystego, co musiałoby oznaczać pozwanie właściciela lub użytkowników wieczystych wszystkich działek powstałych z jej podziału).

Pewne wątpliwości mogły budzić skutki ustanowienia służebności dla działek numer (...) (jej właścicieli bądź użytkowników wieczystych) przez działkę numer (...). Jest tak z tego powodu, że choć w dacie ustanowienia służebności działka numer (...) stanowiła już odrębną działkę ewidencyjną od działek numer (...), to do chwili sporządzenia aktu notarialnego z dnia (...) czerwca 2012 roku wszystkie te działki znajdowały się w jednej, tej samej księdze wieczystej (stanowiąc wedle treści wpisu działkę numer (...)) i także po tej sprzedaży na jakiś czas działka numer (...) pozostała w tej samej księdze. Wątpliwość w tej sytuacji mogła dotyczyć tego, czy tak ustanowiona służebność w pojęciu prawnym, choć wyraźnie dotycząca jedynie działki numer (...) skutkowałą także obciążeniem tych pozostałych działek (jako jednej nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym). Zgodnie z regulacją art. 290 § (...) k.c., w razie podziału nieruchomości obciążonej służebność utrzymuje się w mocy na częściach utworzonych przez podział; jednakże gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej lub kilku z nich, właściciele pozostałych części mogą żądać ich zwolnienia od służebności. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 roku, III CZP 9/09, OSNC 2010/(...)/(...) przyjęto, że jeżeli jedna księga wieczysta urządzona jest dla kilku geodezyjnie tylko wyodrębnionych działek i niektóre z nich objęte są służebnością gruntową, to odłączenie z księgi wieczystej działki nieobjętej zakresem wykonywania służebności i założenie dla niej nowej księgi wieczystej nie powoduje wygaśnięcia obciążenia jej tą służebnością. W uchwale tej opowiedziano się za wieczystoksięgowym rozumieniem pojęcia nieruchomości, o której

wyodrębnieniu decyduje objęcie działki lub większej liczby działek jedną księgą wieczystą. W tym ujęciu kilka działek objętych jedną księgą wieczystą stanowi zawsze jedną nieruchomość, nawet jeżeli działki nie graniczą ze sobą, a odłączenie chociażby jednej z działek z księgi wieczystej równoznaczne jest z podziałem nieruchomości. W praktyce ewentualne „współobciążenie” mogłoby dotyczyć tylko działki (...), bo tylko ona bezpośrednio graniczyła z działką numer (...). W przywołanej uchwale wskazano natomiast, że jeżeli nieruchomość składa się z dwóch lub więcej działek niegraniczących ze sobą i jest obciążona służebnością gruntową w ten sposób, że niektóre z niegraniczących działek nie są objęte zakresem wykonywania służebności, to ze względu na specyfikę służebności można przyjąć, iż odłączenie z księgi wieczystej działki nieobjętej zakresem wykonywania służebności nie wywołuje skutku, który według art. 290 § (...) k.c. wiąże się z podziałem nieruchomości. Sąd Okręgowy zasygnalizował jedynie ten problem, mając świadomość, że niniejsze postępowanie może nie być ostatnim dotyczącym problematyki służebności ujawnionych w księgach wieczystych numer (...). Dla wyniku obecnej sprawy, rozstrzygnięcie tego problemu nie miało znaczenia, bowiem i tak żądanie pozwu i apelacji dotyczyło wygaśnięcia służebności ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela działek numer (...) a „rzeczywisty” właściciel tych działek nie został pozwany (jest nim Gmina K. W.). Z uwagi na błędnie określonego pozwanego, nie miało też znaczenia dla wyniku tej sprawy to, że wedle § (...) aktu notarialnego z dnia (...) czerwca 2012 roku użytkownik wieczysty ustanowił służebność „na nieruchomości” a nie na prawie użytkownika wieczystego. Zresztą, jak wyżej wskazano, gdyby przyjąć bezskuteczność takiego ustanowienia, to właściwą drogą do wyeliminowania wadliwego wpisu powinno być nie powództwo o ustalenie wygaśnięcia służebności, tylko o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (bowiem nie może wygasnąć prawo, które nie powstało).

Podsumowując, z omówionego materiału dowodowego wynika, że z wpisów ujawnionych w działach III obu ksiąg wieczystych jedynie te dotyczące działek numer (...) jako władających (ściśle ich użytkowników wieczystych) można jednoznacznie powiązać z działkami numer (...) jako przedmiotem obciążenia (ich własnością albo użytkowaniem wieczystym). Jak wyżej jednak wskazano, żądanie pozwu nie zostało skierowane przeciwko użytkownikowi wieczystemu i użytkownikowi wieczystemu, tylko przeciwko właścicielowi tych działek (którym jest Gmina K. W., której nie pozwano w niniejszym postępowaniu). Ponadto co do działek numer (...) powódka nie udowodniła niewykonywania służebności przez uprawnionego przez okres co najmniej 10 lat (a okoliczność ta była sporna). Nie może stanowić takiego wykazania opinia biegłego T. P., bowiem inny był jej przedmiot (nie dotyczyła tego czy służebności były wykonywane, czy też nie, a tym bardziej przez jaki okres).

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy orzekł o oddaleniu apelacji.

O sprostowaniu oznaczenia stron w zaskarżonym wyroku Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 350 § (...) i (...) k.p.c.

Sąd Okręgowy nie zawarł odrębnego rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Co do powódki, to rozstrzygnięcie o „jej” kosztach zawiera się w formule o oddaleniu apelacji. Co do zaś pozwanych, to jedynie M. S. złożyła odpowiedź na apelację. Pozwana nie wykazała jednak poniesienia kosztów postępowania apelacyjnego, które mogłyby podlegać rozliczeniu z powódką.

SSO Hubert Wicik

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)