

Sygnatura akt II Ca 913/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Ćwik - Bielińska (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Jarosław Tyrpa SR (del.) Anna Kruszevska

Protokolant: protokolant sądowy E. H.

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. O. i Z. O.

przeciwko P. P.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieliczce

z dnia 5 lutego 2015 r., sygnatura akt I C 980/14

1. oddala apelację;

2. zasądza solidarnie od powodów S. O. i Z. O. na rzecz pozwanego P. P. kwotę 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 30 lipca 2015 r.

Powodowie Z. O. i S. O. domagali się uzgodnienia treści ksiąg wieczystych w ten sposób, że: w dziale III księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, dla nieruchomości gruntowej położonej w S. gm. B., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr (...) oraz odpowiednio w dziale I-Sp księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieliczce dla nieruchomości gruntowej położonej w S. gm. B., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr (...), wykreślony zostanie wpis ograniczonego prawa rzeczowego, polegającego na nieodpłatnym korzystaniu przez właścicieli i posiadaczy działki nr (...) z prawa przejazdu, przechodu i przegonu przez dz. nr (...)wzdłuż jej południowej granicy, pasem szerokości 4 metry.

W uzasadnieniu tego żądania podnieśli, że na przełomie lipca i sierpnia 2003 r. powodowie wzniesli na działce nr (...) ogrodzenie, skutkiem czego żaden z kolejnych właścicieli i posiadaczy działki nr (...) nie wykonywał i nie wykonuje od tego czasu przysługującego mu prawa. Służebność gruntowa wygasła między lipcem a sierpniem 2013 r.

Pozwany P. P. wniósł o oddalenie powództwa. Podniósł, że powodowie uniemożliwili mu wykonywanie służebności, w związku z czym występował o zaniechanie dalszych naruszeń i umożliwienie mu korzystania ze służebności. Pozwany wyjaśnił, że nabył nieruchomości w dniu (...)r. Przedmiotowa służebność była skutecznie wpisana do księgi wieczystej, w związku z czym pozwany korzysta z ochrony wynikającej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Powodowie w toku postępowania podnieśli, że nie kwestionują daty nabycia nieruchomości władnącej przez pozwanego, jednak służebność ta wygasła po niecałym roku od chwili tego nabycia, z uwagi na upływ terminu określonego w art. 293 K.c.

Sąd Rejonowy w Wieliczce wyrokiem z dnia (...)r. oddalił powództwo (pkt 1.) oraz zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 300 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd I instancji wskazał m.in. iż w sprawie bezspornym było, że powodowie są właścicielami nieruchomości położonej w S. oznaczonej jako dz. nr. (...) zaś w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla tej nieruchomości, ujawnione jest prawo rzeczowe polegające na nieodpłatnym korzystaniu przez każdorazowych właścicieli i posiadaczy dz. nr (...) z prawa przejazdu, przechodu i przegonu przez działkę nr (...), wzdłuż jej południowej granicy, pasem szerokości (...). Pozwany P. P. jest z kolei właścicielem nieruchomości położonej w S. oznaczonej jako dz. nr (...), zaś w prowadzonej dla tej nieruchomości księdze jest ujawnione uprawnienie do korzystania z działki nr (...) w ww. zakresie. Ponadto niespornym było, że wskazana służebność gruntowa została ustanowiona umową z dnia (...) Rep. A(...).

Następnie Sąd Rejonowy ustalił m.in. że przedmiotowa służebność gruntowa nigdy nie była wykonywana. Istota jej ustanowienia podyktowana była koniecznością zapewnienia nowo wydzielonej działce (...) dostępu do drogi publicznej, co było warunkiem koniecznym podziału działki nr (...) na dz. nr (...) i (...). Zarówno wnioskodawcy jak i poprzedni właściciele działki nr (...) bez przeszkód korzystali z drogi dojazdowej biegnącej przez sąsiednią działkę nr (...). Droga ta istnieje od kilkudziesięciu lat, prowadzi równolegle do służebności gruntowej do dalej położonej nieruchomości aż do lasu i jest powszechnie dostępna. Również pozwany po zakupie działki (...) korzystał z tej drogi.

Według dalszych ustaleń Sądu I instancji, przed zakupem działki nr (...) pozwany miał wiedzę, o tym że działka ta ma zapewnioną służebność drogi, biegnącą wzdłuż południowej granicy działki nr (...). Prawne uregulowanie dostępu do działki było warunkiem, od którego pozwany uzależniał zakup nieruchomości. Bezpośrednio po zakupie działki, właściciele działki nr (...) zwracali mu uwagę, że nie ma on drogi dojazdowej do swojej działki. Na przełomie(...) działka (...) została ogrodzona, co trwale ograniczyło możliwość korzystania z ustanowionej na niej służebności. Ogrodzenie to od południowej granicy działki biegnie po szlaku służebnym, dzieląc go niejako na dwie części. W (...)r., pozwany podjął czynności mające na celu urządzenie drogi koniecznej wzdłuż działki nr (...)

Oceniając przeprowadzone w sprawie dowody, Sąd Rejonowy wskazał, że zeznania świadków i stron postępowania w większości się uzupełniały. Nie dał on wiary pozwanemu i jego pracownikom, że od zakupu działki osoby te dostawały się na nią jedynie ścieżką biegnącą po szlaku służebnym wzdłuż ogrodzenia, co jest niezgodne z treścią zeznań innych świadków oraz nielogiczne wobec istnienia równoległej drogi dojazdowej.

Sąd I instancji przedstawiając podstawy prawne rozstrzygnięcia wyjaśnił, iż stosownie do treści art. 293 K.c. służebność gruntowa wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć. Skutek taki następuje ex lege, zaś ewentualne orzeczenie stwierdzające takie wygaśnięcie ma charakter deklaratoryjny. Jeżeli służebność wygasła na skutek jej niewykonywania, a pomimo tego dalej figuruje w księdze wieczystej, zachodzi stan niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Stan taki może prowadzić do nabycia prawa, które wygasło, w warunkach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art.

5 u.k.w.h.). Jak wskazał dalej Sąd I instancji, w niniejszej sprawie bezspornym było to, że służebność obciążająca działkę powodów, polegająca na prawie przejazdu, przechodu i przegonu przez dz. nr (...) została ustanowiona aktem notarialnym z dnia (...)r., zaś jak ustalono- nigdy nie była wykonywana. Należało zatem uznać, że zgodnie z art. 293 K.c. wygasła z dniem(...)r. Nie została przy tym wykreślona z księgi wieczystej. Pozwany nabył z kolei własność nieruchomości władnącej na podstawie umowy sprzedaży z dnia (...)r. Umowa taka była rozporządzeniem odpłatnym, nadto powodowie nie wykazali również, aby pozwany jako nabywca nieruchomości władnącej działał w złej wierze. Tym samym nie doszło do wyłączenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sąd I instancji podkreślił, że przekonujące jako zgodne z doświadczeniem życiowym były twierdzenia pozwanego, z których wynikało, że przed nabyciem nieruchomości upewniał się co do tego czy ma ona dostęp do drogi publicznej co było warunkiem zakupu. Nie ma także wątpliwości, że w stosunku do pozwanego nie minął jeszcze termin niezbędny do wygaśnięcia służebności, który zresztą został przez niego przerwany przez podjęcie działań faktycznych i prawnych mających na celu przywrócenie korzystania ze służebności.

O kosztach postępowania Sąd I instancji rozstrzygnął na podstawie art. 98 K.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając go w całości.

Przeciwko temu orzeczeniu podnieśli zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci: - art. 293 § 1 K.c. poprzez dokonanie błędnej jego wykładni, polegającej na przyjęciu, iż pomimo zaistnienia przesłanki w przepisie tym wymienionej nie doszło, w stosunku do pozwanego, do wygaśnięcia służebności gruntowej obciążającej nieruchomość stanowiąca własność powodów,

- art. 5 i art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez dokonanie błędnej ich wykładni, polegającej na przyjęciu, iż pozwany nabył nieruchomość władnącą, działając pod ochroną rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Ponadto zarzucili naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 K.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że powodowie, w ramach niniejszego postępowania, nie wykazali aby pozwany, jako nabywca nieruchomości władnącej, działał w złej wierze, wyłączającej rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że służebność gruntowa obciążająca nieruchomość powodów wygasła zanim pozwany nabył nieruchomość władnącą, przez co nie minął jeszcze termin do stwierdzenia wygaśnięcia służebności w stosunku do pozwanego.

Powołując się na powyższe, pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania za obie instancje. Ewentualnie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy pozostawieniu temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowaniach za instancję odwoławczą.

W uzasadnieniu apelacji skarżący w pierwszej kolejności podkreślili, iż Sąd I instancji przyjmując, że pozwany upewniał się co do tego czy nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, pominął okoliczność wskazującą, że działał on w złej wierze co uchyla obowiązywanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Okolicznością tą jest wzniesienie przez powodów ogrodzenia przy południowej granicy działki, istniejące również w chwili nabycia nieruchomości władnącej przez pozwanego. Istnienie tego ogrodzenia anonsowało pozwanemu, że nabyta przez niego nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej. Pozwany działał zatem w złej wierze, bowiem mógł bowiem z łatwością się dowiedzieć, że wpisane w księdze wieczystej ograniczone prawo rzeczowe nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu. Dostrzegając, że urządzone przez powodów ogrodzenie, a co za tym idzie, również to, że służebność nie znajdowała się w posiadaniu zbywcy. Wszelkie próby tworzenia domniemania, iż pozwany działał w dobrej wierze zdaniem skarżących należy uznać za chybione.

Dalej skarżący podnieśli, że nawet gdyby przyjąć, iż pozwany nabył własność nieruchomości władnącej przy ochronie przewidzianej w art. 5 u.k.w.h. to i tak doszło do wygaśnięcia służebności, na skutek jej niewykonywania przez 10 lat. Ich zdaniem służebność ta nie wygasła w dniu (...) jak to przyjął Sąd I instancji, lecz dopiero na przełomie

(...)r. kiedy to pozwany był już właścicielem nieruchomości władnącej. Bieg terminu z art. 293 K.c. należy liczyć od chwili wzniesienia przez powodów ogrodzenia, czyli od przełomu (...)r., albowiem dopiero wtedy została zniweczona możliwość wykonywania służebności przez właścicieli działki nr (...). Do tego momentu, choćby potencjalnie mógł wykonywać to prawo. Pozwany miał czas i sposobność do podjęcia odpowiednich czynności faktycznych lub prawnych, mających na celu przywrócenie mu możliwości korzystania ze szlaku służebnego. Nie uczynił jednak tego we właściwym terminie.

Powód we wniesionej odpowiedzi na apelację, argumentując niezasadność podniesionych przez skarżących zarzutów, wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja pozwanych nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy przyjmuje jako własne poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne oraz, stanowiącą ich podstawę, ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W pełni podziela także ocenę prawną ustalonych w niniejszej sprawie okoliczności, przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy wydanym orzeczeniem nie naruszył przepisów prawa materialnego, ani tym bardziej norm procedury cywilnej.

Sąd I instancji, wbrew stanowisku skarżących trafnie wyjaśnił, iż ujawniona w księgach wieczystych nr (...) służebność gruntowa wygasła z mocy prawa z dniem (...)r., czyli równo po dziesięciu latach od dnia jej ustanowienia. Stwierdzenie to zresztą jest nie tyle wynikiem poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, co skutkiem ich subsumcji pod przepis art. 293 K.c. Zgodnie z jego treścią służebność gruntowa wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć. Powodowie swoją argumentacją zmierzają do wykazania, że określony wskazanym przepisem termin rozpoczął bieg dopiero w chwili, kiedy właściciele nieruchomości władnącej utracili możliwość wykonywania przysługującego im prawa w następstwie wykonania przez nich na działce (...) ogrodzenia przebiegającego w części wprost po szlaku służebności. Argumentacja taka jest jednak chybiona, albowiem opiera się ona na wykładni sprzecznej z literalnym brzmieniem wskazanego przepisu, niczym zresztą nie uzasadnioną. Art. 293 § 1 K.c. jednoznacznie stanowi iż przesłanką wygaśnięcia służebności jest jej niewykonywanie, nie zaś utrata takiej możliwości. Przewidziany w niej skutek nie jest również uzależniony w żadnym zakresie od kwestii posiadania tego prawa. Irrelevantne dla rozstrzygnięcia jest więc przywołane przez apelujących orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1966 r., III CR 108/66, które ponadto dotyczy posiadania rzeczy w ogólności, nie zaś wprost ograniczonych praw rzeczowych. Należy zatem wyjaśnić, iż w przypadku służebności czynnej, do kategorii których zalicza służebność będąca przedmiotem niniejszej sprawy, jej niewykonywanie będzie polegać na istnieniu stanu, w którym właściciel nieruchomości władnącej faktycznie nie korzysta z nieruchomości obciążonej w sposób wyznaczony treścią tej służebności. W niniejszej sprawie zostało natomiast ustalone, czego pozwani nie kwestionowali, że pomimo ustanowienia przedmiotowej aktem notarialnym z dnia (...) służebności właściciele działki nr (...) nigdy nie korzystali z prawa przejazdu, przechodu czy przegonu przez działkę nr (...) wzdłuż jej południowej granicy, albowiem dostęp z drogi publicznej do swojej nieruchomości realizowali drogą biegnącą przez sąsiednią działkę nr (...). Sąd I instancji w pełni zatem zasadnie wyjaśnił, że z chwilą ustanowienia tej służebności rozpoczął bieg dziesięcioletni termin, z upływem którego prawo to z mocy przepisu ustawy wygasło.

W takiej zatem sytuacji rozstrzygnięcie sprawy uzależnione było od ustalenia, czy pozwany nabywając działkę nr (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia (...)r. był chroniony działaniem instytucji wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) i w związku tym nabył również wygasłą już wcześniej służebność, ujawnioną jednak w treści księgi wieczystej będącej przedmiotem sprzedaży nieruchomości. Sąd I instancji prawidłowo uznał, że nabycie to było chronione art. 5 u.k.w.h. Skarżący w sposób bezpodstawny zarzucają, iż w świetle ujawnionych w toku postępowania okoliczności należało stwierdzić, że domniemanie istnienia dobrej wiary pozwanego, jako nabywcy nieruchomości, należało uznać za obalone. Pomijając fakt, że powodowie na żadnym etapie postępowania przed Sądem I instancji nie twierdzili wprost, iż pozwany pozostał w złej wierze, co jako strona zaprzeczająca wynikającemu z art. 7 K.c.

domniemaniu, winni byli udowodnić (tak też S.N. w wyroku z dnia 20 kwietnia 1994 r. I CRN 44/94), stwierdzić należy, że również nie wykazali żadnych okoliczności, na podstawie których taki wniosek można byłoby wysnuć. Wbrew bowiem przekonaniom powodów, takiej okoliczności nie stanowi fakt, iż w chwili kiedy pozwany nabywał przedmiotową nieruchomości, na ich działce istniało już ogrodzenie, które uniemożliwiało korzystanie ze szlaku służebnego. Zgodnie z treścią art. 6 ust. 2 u.k.w.h. w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Chodzi więc, po pierwsze o sytuacje, w której nabywca posiada pozytywną wiedzę o tym, że stan prawny nieruchomości jest inny niż stan ujawniony w księdze wieczystej, a po drugie, o taką w której nabywca co prawda tego nie wie, ale z łatwością, czyli w szczególności bez potrzeby przeprowadzania szczegółowego postępowania w tym zakresie, mógł się tego dowiedzieć. Co istotne, jak słusznie wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r., IV CSK 285/10 (Lex nr 784968), „dowiedzenie się oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń”. Tymczasem z faktu, iż nieruchomość władająca jest ogrodzona w taki sposób, że nie jest możliwe wykonywanie przejazdu zagwarantowanego przez ujawnione w księdze wieczyste prawo służebności gruntowej nie można wysnuć wniosku, że służebność wpisana w księdze wieczystej już nie istnieje, a to właśnie w tym zakresie zachodziła niezgodność treści tej księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Powyższy fakt świadczy jedynie o tym, że przysługujące pozwanemu zgodnie z treścią księgi wieczystej uprawnienie z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego zostało naruszone. Zgodnie z art. 293 § 1 K.c. skutek wygaśnięcia służebności jest uzależniony od spełnienia dwóch przesłanek- niewykonywania służebności i upływu 10 lat, w których taki stan rzeczy ma się utrzymywać. Pozwany nabywając nieruchomości nie wiedział, ani nie mógł z łatwością dowiedzieć się jak długo ujawniona w treści księgi wieczystej służebność nie jest wykonywana. Okoliczności takiej nie stwierdzał bynajmniej żaden dokument. Należy zresztą zauważyć, że ustalenie czy zostały spełnione przesłanki określone wskazanym przepisem następuje w toku postępowania sądowego, na podstawie przeprowadzonych w nim dowodów. Samo zaś stwierdzenie wygaśnięcia służebności gruntowej następuje w wyroku Sądu. W tych okolicznościach nie można w żadnym wypadku przyjąć, iż pozwany z łatwością mógł ustalić fakty, które dawały mu podstawę do powzięcia wiadomości, że ujawniona w treści księgi wieczystej służebność nie istnieje.

Na marginesie można zauważyć, że prawidłowość tego wniosku potwierdzili sami powodowie. Mimo bowiem, iż byli właścicielami nieruchomości obciążonej znacznie dłużej niż pozwany i posiadali wiedzę o tym, w jaki sposób dotychczasowi właściciele działki nr (...) dojeżdżali do swojej nieruchomości, w toku postępowania błędnie twierdzili, że w chwili kiedy działkę władającą nabywał pozwany przedmiotowa służebność jeszcze nie wygasła. Prawidłowość tego twierdzenia musiał zaś dopiero zweryfikować Sąd.

W konkluzji należy stwierdzić, że skoro pozwany nabył z dniem (...)r. własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wraz ujawnionym w księdze wieczystej prawem przejazdu, przechodu i przegonu przez działkę (...) wzdłuż jej południowej granicy, pasem w szerokości (...), i od tego dnia nie upłynął 10 letni okres, w którym prawo to nie było wykonywane, tak określona służebność istnienie nadal i wniesione powództwo podlegało oddaleniu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 K.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Odwoławczy rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 K.p.c. w zw. z art. 391 § 1 K.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia jego praw i celowej obrony (koszty procesu), obejmujące m.in. wynagrodzenie pełnomocnika procesowego strony reprezentowanej przez adwokata bądź radcę prawnego. Zasądzona solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwota 150 zł stanowi równowartość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego, ustalonego w wysokości stawki minimalnej określonej według § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. § 7 pkt 8 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 490- j.t.).