

Sygn. akt I C 1123/19

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 lipca 2021 roku

Sąd Rejonowy w Chełmnie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Julita Preis

Protokolant: sekr. sąd. Karolina Madajczyk

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2021 roku w Chełmnie na rozprawie

sprawy z powództwa P. S.

przeciwko: J. J. (1), G. J., M. R. i A. R.

o ustalenie wygaśnięcia służebności gruntowej, ewentualnie o zniesienie służebności gruntowej bez wynagrodzenia  
orzeka:

I. Oddala powództwo o ustalenie wygaśnięcia służebności gruntowej  
i oddala powództwo w zakresie żądania ewentualnego zniesienia służebności gruntowej bez wynagrodzenia.

II. Zasądza od pozwanego P. S. na rzecz pozwanych A.  
i M. małżonków R. kwotę 514,00 zł (pięćset czternaście złotych) z tytułu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 grudnia 2019 r. wniesionym przeciwko J. J. (1) i G. J. oraz M. R. i A. R., powód P. S. domagał się, jako właściciel działki nr (...) zapisanej w KW (...) – nieruchomości obciążonej, zniesienia służebności drogi polegającej na prawie przejazdu i przechodu na rzecz służebności władnącej działki nr (...) zapisanej w (...) należącej do J. i G. J., powołując się na art. 295 k.c. i zmianę stosunku służebności, która utraciła wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej, ponieważ nie stanowi ona głównego i jedyne go dostępu do drogi publicznej dla działki (...). Dodatkowo wskazał, iż przedmiotowa służebność gruntowa wygasła wskutek jej niewykonywania przez lat dziesięć. Podniósł, że służebność ta nigdy nie została naniesiona na mapach kartograficznych i geodezyjnie wytyczona. W pasie służebności znajdują się słupy energetyczne dla sieci napowietrznej i drzewa, co tylko potwierdza fakt, iż nigdy nie była użytkowana i nie dążono, aby przystosować ją do bezpiecznego korzystania. Z perspektywy upływu lat, kolejnych podziałów, odsprzedaży i zmiany numerów nieruchomości, występują coraz większe niezgodności z tytułu powyższej służebności z obecnym stanem faktycznym. Dla warunków zabudowy działki (...) przyłącza mediów zostały zaprojektowane w pasie służebności. W minionym roku na nieruchomości obciążonej został postawiony dom w stanie surowym, dalsze etapy budowy przewidują wykonanie przyłączy i ogrodzenia co wymaga konieczności właściwego ustalenia granic działki i właściwego zagospodarowania terenu. Powód wskazał, iż podejmował rozmowy z pozwanym J. J. (1) jednak były one bezskuteczne (k. 1 akt).

W odpowiedzi na pozew pozwany J. J. (1) i G. J. wnieśli o pozostawienie służebności gruntowej przez działkę nr (...). Wskazali, iż J. J. (1) jest właścicielem działki nr (...). Od (...) roku był właścicielem działki nr (...), którą w (...) roku podarował bratu A. J. i E. J., na której chciał on postawić dom. Warunkiem podarowania powyższej działki było obciążenie jej w akcie notarialnym służebnością drogi polegającą na prawie przejścia i przejazdu od drogi publicznej (gminnej) do działki (...) (obecnie (...)). Po latach jednak A. J. zrezygnował z budowy, a działkę wraz z zapisaną

notarialnie służebnością gruntową sprzedał P. S.. W 2010 roku sąsiednia działka nr (...) została sprzedana M. i A. R.. Działka nr (...) także została obciążona służebnością gruntową i również był to warunek jej sprzedaży. Zachowanie służebności gruntowej zarówno na działce (...) jak i (...) i dostęp do drogi gminnej są dla pozwanego kluczowe i ważniejsze niż dostęp do drogi powiatowej. Służebność ta odgrywa kluczową rolę, ponieważ stanowi dojazd do asfaltowej drogi gminnej, którą dojeżdża do domu rodzinnego mieszczącego się pod adresem (...), w którym mieszka jego 95-letnia mama. Z uwagi na jej wiek i stan zdrowia, jest on zobowiązany do bywania tam codziennie. Korzystając z służebności przejścia lub przejazdu przez działkę (...) do domu rodzinnego ma 500 metrów. Natomiast w sytuacji jej braku dojazd do domu rodzinnego wydłuży się 3-krotnie do ok. 1,5 km, co wiąże się z dodatkowym czasem i kosztami. Wskazał, iż obecnie ma 67 lat i choruje na astmę i dzięki tej służebności jest w stanie odwiedzić dom rodzinny pieszo. W przeciwnym wypadku będzie się to dla niego wiązało ze sporym wysiłkiem. Nadto wskazał, iż pod adresem K. 28a mieszka siostra G. T. O.. Także G. J. korzystając z służebności ma do domu swojej siostry ok. 200 metrów, natomiast bez tego prawa droga ta wydłużyłaby się ok. 5-krotnie do ok. 1 kilometra. Zarówno ona jak i siostra są osobami schorowanymi w starszym wieku i wydłużenie tej drogi znacznie utrudniłoby kontakty rodzinne. Dodatkowo droga ta stanowi lepszy, bezpieczniejszy dojazd do miasta, świetlicy, czy sklepu. Pozwany podniósł, że służebność gruntowa była użytkowana cały czas. Z racji tego, że nie była wytyczona geodezyjnie to droga ta była użytkowana także po stronie sąsiada P. S. – właściciela działki nr (...) K. L. i stanowi jego prywatną drogę wewnętrzną, do której pozwany nie posiada żadnych praw. Droga była zatem użytkowana przez cały czas, jednak z uwagi na brak dokładnego wytyczenia nie było wiadomo jak przebiega. Z uwagi na fakt, iż A. J. nie używał działki nr (...) w pasie służebności gruntowej wyrosło kilka samosiejek. Zarówno one jak i słup energetyczny stanowią pewne utrudnienie, lecz nie stanowią większego problemu, umożliwiają wygodne przejście czy przejazd rowerem. Wskazał, iż jako były właściciel obu działek celowo zastrzegł sobie prawo służebności w momencie ich zbywania, czy to na rzecz M. i A. R., czy to w formie darowizny na rzecz brata. W ocenie powoda, dla warunków zabudowy działki (...) przyłącza mediów nie przeszkadzają w prawie przejścia czy przejazdu i mogą być w tym pasie zaprojektowane. Zaprzeczył także, jakoby powód podejmował próbę rozmów i wyjaśnienia tej sprawy. Zwrócił się on jedynie z żądaniem zrzeczenia się prawa do służebności pod rygorem rozstrzygnięcia sprawy przez sąd. Wskazał, że powód wiedział, że kupuje działkę z obciążeniem, ponieważ służebność gruntowa jest wskazana w akcie notarialnym. Świadomie bowiem nabył działkę po niższej cenie (k. 34-36 akt).

W odpowiedzi na pozew A. R. i M. R. wskazali, iż nie wyrażają zgody na zniesienie służebności działki (...), bowiem ich działka straci wówczas swoją atrakcyjność. Nabyli ją posiadając świadomość o istnieniu obciążenia służebnością, podobnie jak P. S.. Kupowali ją także z możliwością dojazdu z dwóch stron i bardzo zależy im na dojeździe do drogi gminnej – asfaltowej, bardziej niż do drogi powiatowej. Zwrócili się także z prośbą o usunięcie samosiejek, by umożliwić przejazd i przechodzenie drogą stanowiącą służebność (k. 41 akt).

Ustosunkowując się do poniesionych w odpowiedziach na pozew argumentów, powód P. S., w piśmie procesowym z dnia 10 lipca 2020 r. wskazał, iż obecnie wydzielona droga służy mieszkańcom od wielu lat i nikt nie ogranicza dostępu do jej użytkowania. Właściciel działki nr (...) K. L. w tym roku odgrodził swoją działkę nie zagradzając dostępu do drogi, co tylko potwierdza, że nie ma on złych intencji i dopuszcza do użytkowania tego odcinka bez ograniczeń. Wyjaśnił, iż podczas oglądania i prowadzenia rozmów w celu zakupu działki (...) nie został poinformowany przez właścicieli o obciążeniu służebnością. Dopiero w dniu podpisania aktu notarialnego, notariusz odczytując dokumenty oznajmił o tym fakcie. Wówczas sam A. J. był tym stanem rzeczy zdumiony. Wskazał, jednak, że to poprzedni właściciel – jego brat – ją naniósł, ale nikt z niej nie korzysta więc nie jest to problem. Powód zaprzeczył także, jakoby nabył nieruchomości po niższej cenie. Dalsza część pisma stanowiła polemikę z argumentami pozwanych w zakresie chęci stron co do porozumienia i pozasądowego rozstrzygnięcia sporu. Szeroko wskazywał także na możliwość innego – równie krótkiego dostępu do nieruchomości mamy pozwanego J. J. (1) oraz jego rodziny, a także na fakt, iż zarówno pozwany J. J. (1) jak i jego brat A. J. chcąc korzystać z służebności jak drogi powinni dokonać niezbędnych czynności w celu dostosowania i polepszenia nawierzchni m.in. dokonać wycinki krzewów i samosiejek oraz poczynić starania o zmianę przebiegu sieci napowietrznej sieci energetycznej. Przez te wszystkie lata jednak nic nie zostało zmienione, co potwierdza fakt, iż obecna służebność nie jest niezbędna i tak znacząca dla stron jak to przedstawiają. Powołał się także na wynikającą z art. 289 k.c. odpowiedzialność właściciela nieruchomości władnącej za utrzymanie urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej. Nadto wskazał, iż w jego ocenie A. i M. R. nie wiedzą o jaką

służebność chodzi i w jakim ona jest stanie. Spornym odcinkiem nie można przejść, a co dopiero dostarczyć materiały budowlane, co będzie im niezbędne z planowaną budową domu. Podsumowując wskazał, że wszyscy właściciele wymienionych nieruchomości będą korzystać z obecnego, istniejącego odcinka drogi w działce nr (...) K. L., bowiem jest to wygodne i bezpieczne i ma to miejsce od wielu lat (k. 44-46 akt).

W piśmie z dnia 26 sierpnia 2020 r. powód sprecyzował żądanie pozwu wskazując, iż wnosi o ustalenie, że służebność obciążająca nieruchomość stanowiąca działkę o numerze geodezyjnym (...), a zapisaną w księdze wieczystej (...) wygasła z dniem 17 sierpnia 2009 roku, ewentualnie o zniesienie powyższej służebności wskutek konstytucyjnego wyroku Sądu (k. 58 akt).

Pismo z dnia 25 września 2020 r. pozwanych J. J. (1) i G. J. stanowiło dalszą polemikę z argumentami powoda. Pozwani nie zgadzali się z przedstawionymi przez powoda zdarzeniami, które w jego ocenie miały miejsce, celem pozasądowego rozstrzygnięcia sporu, a także z przedstawionymi przez powoda alternatywnymi możliwościami dojazdu do ich domu rodzinnego. Pozwany wyjaśnił także, iż jak był właścicielem działki, droga przebiegała pomiędzy jego działką, a działką sąsiada W. W. (1). Droga ta była uznawana jako wspólna, a zgoda panowała przez całe lata. Sytuacja się zmieniła, gdy W. W. (1) przekazał swoją działkę K. L., a brat A. J. sprzedał działkę powodowi. Wówczas nastąpiła konieczność prawidłowego użytkowania służebności zgodnie z zapisem notarialnym, tak by nie jeździć już po działce K. L., do której użytkowania nie ma żadnych podstaw prawnych. Wnosił o zachowanie służebności przejścia i przejazdu, ponieważ jest ona dla jego rodziny i Państwa R. bardzo ważna. Żeby umożliwić prawidłowe wykonywanie służebności przejścia i przejazdu wystarczy, by powód stawiając ogrodzenie pozostawił pas 4-metrowej ziemi przy granicy z działką K. L. i usunął samosiejkę (k. 66-68 akt).

Pozwani A. i M. R., w piśmie z dnia 1 października 2020 r. wskazali, iż dnia 17 grudnia 2010 r. – ponad rok po terminie określonym przez powoda jako data wygaśnięcia służebności, nabyli nieruchomość, a wraz z nią służebność, a rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni ich jako nabywców, bowiem w 2010 r. działali w przekonaniu, że służebność im przysługuje (k. 69 akt).

Na rozprawie w dniu 7 października 2020 r. powód udzielił pełnomocnictwa procesowego do reprezentowania go w niniejszej sprawie profesjonalnemu pełnomocnikowi, który podtrzymał dotychczasowe stanowisko powoda w sprawie. Pozwany J. J. (1) wnosił o oddalenie powództwa. Pozwany M. R. wniósł o podtrzymanie służebności i oddalenie powództwa (k. 74 akt).

Pismem z dnia 18 grudnia 2020 r. pozwani A. R. i M. R. reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika zakwestionowali podnoszoną przez powoda okoliczność niewykonywania służebności przez lat dziesięć. Zauważyli, iż zarówno słup energetyczny, jak i drzewko nie uniemożliwiają wykonywania służebności. Pomimo nasadzeń oraz posadowienia słupa jest możliwe zarówno swobodne przejście jak i przejazd pojazdem mechanicznym. Wskazali, że w pasie służebności widoczne są koleiny świadczące o wykonywaniu służebności. Ewentualne zaniedbania w utrzymaniu pasa służebności wynikły z błędnego przekonania, że obowiązek ten spoczywa na właścicielu nieruchomości obciążonej. Jednak dnia 11 grudnia 2020 r. pozwany J. J. (1) uprzątnął kamienie leżące w pasie służebności oraz przyciął gałęzie. Dnia 12 grudnia 2020 r. powód fakt ten zgłosił Policji, która sporządziła notatkę z interwencji. Pozwani kwestionowali by służebność wygasła w jakiegokolwiek dacie, a odnosząc się do daty wskazanej przez powoda tj. 17 sierpnia 2009 r. podnieśli, że należy wskazać, iż nie jest możliwe ustalenie wygaśnięcia służebności z tym dniem z uwagi na działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pozwani nieruchomość oznaczoną geodezyjnie jako działka nr (...) nabyli mocą umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego dnia 17 grudnia 2010 r. Zgodnie z działem I-SP „nieruchomości niniejszej przysługuje służebność drogi wpisana w dziale III KW (...). Przeniesiono uprawnienie do niniejszej księgi w związku z wnioskiem z dnia 21 grudnia 2010 r. (...). Zatem nawet gdyby służebność nie była wykonywana w latach (...)i wygasła z dniem 17 sierpnia 2009 r., to należy przyjąć, iż pozwani nabyli służebność dzięki działaniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych z dniem 17 grudnia 2010 r. W takim stanie rzeczy służebność mogłaby wygasnąć wskutek niewykonywania najszybciej z dniem 17 grudnia 2020 r. W konsekwencji, w ocenie pozwanych stwierdzić należy, że okoliczność niewykonywania służebności przez lat dziesięć nie została przez powoda wykazana. Co do żądania ewentualnego wskazano, iż przedmiotowa służebność nie jest służebnością drogi

koniecznej, a służebnością gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu. Celem ustanowienia służebności gruntowej nie było zapewnienie odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, która takiego dostępu nie miała. Służebność obciążająca nieruchomość powoda miała zapewniać i zapewnia najkrótszy dostęp do asfaltowej drogi publicznej (gminnej) i centrum miejscowości właścicielom nieruchomości władnących, zaś pozwanym G. i J. J. (1) również najbliższą drogę do rodziny. Nie sposób zatem przyjąć, iż obecnie nie ma ona dla pozwanych żadnego znaczenia (k. 106 - 110 akt).

Strona powodowa w piśmie z dnia 26 stycznia 2021 r. wskazała na niezmiennosc dotychczas prezentowanego stanowiska w sprawie. Podkreśliła, iż najistotniejszym w sprawie jest fakt, iż służebność nie była wykonywana przez dziesięć lat, co zostało przyznane przez pozwanego J. J. (1) i fakt, iż zaczął ją znowu wykonywać 1,5 roku temu nie zmienia faktu, iż miało to miejsce po jej wygaśnięciu. Nawet gdyby przyjąć, że termin dziesięcioletni należy liczyć od dnia wpisu w księdze wieczystej tj. od 21 grudnia 2010 r., to termin ten upłynął w toku procesu. Zastany na gruncie w dniu oględzin stan faktyczny wskazuje, że służebność nie była wykonywana z uwagi na uwarunkowania na gruncie. Nadto nie mają znaczenia czynności dokonane na gruncie przez pozwanego J. J. (1) dnia 12 grudnia 2020 r., bowiem nie wypełniają one przesłanki wykonywania służebności. Nie stanowiły one także o zniweczeniu skutków upływu dziesięcioletniego terminu (k. 159-161 akt).

Pozwani A. i M. R., w piśmie procesowym z dnia 8 lutego 2021 r. ponownie zakwestionowali twierdzenia powoda dotyczące niewykonywania służebności przez okres 10 lat i w związku z tym jej wygaśnięcia. Pozwani wskazali, że korzystali z pasa służebności celem dojazdu od i do swojej nieruchomości. Słup energetyczny i drzewko nie uniemożliwiają wykonywania służebności, która obejmuje nie tylko prawo przejazdu, ale również przechodu. Nadto samochód osobowy jaki posiadają umożliwia im nieskrępowany przejazd. Zdaniem pozwanych uprzątnięcie pasa służebności przez pozwanego J. J. (1) stanowi formę wykonywania służebności i pozwala na dogodniejsze korzystanie z prawa przechodu i przejazdu. Podkreślili również, iż nabyli służebność wobec wskazanej w poprzednich pismach rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych (k. 166 akt). W kolejnym piśmie z dnia 3 marca 2021 r. (k. 172 akt) wskazali dodatkowo, iż działka nr (...), dla której pozwani A. i M. R. uzyskali decyzję o warunkach zabudowy, miała bezpośredni dostęp do drogi publicznej (powiatowej), a nadto nieruchomości przysługiwała służebność przejścia i przejazdu do drogi gminnej przez nieruchomość stanowiącą obecnie własność powoda. Pozwani nie występowali z wnioskiem o nową decyzję o warunkach zabudowy, gdyż byli przeświadczeni, iż ww. decyzja obowiązuje także po podziale geodezyjnym działki.

W przedstawionym stanowisku końcowym, w piśmie procesowym pozwanych G. i J. J. (1) z dnia 17 maja 2021 r. wskazali, iż są właścicielami działki nr (...), a wcześniej należały do nich także działki nr (...) (do 1999 r.) oraz (...) (do 2010 r.) i zarówno w przypadku darowania działki bratu (...), jak i sprzedaży działki (...) A. i M. R. warunkiem było obciążenie działek służebnością gruntową. Stanowiła ona, jak i nadal stanowi dla pozwanych bardzo ważne znaczenie przede wszystkim dlatego, że umożliwia najkrótszy dojazd do domu rodzinnego, w którym mieszka 95-letnia matka pozwanego J. J. (1) i z uwagi na jej stan zdrowia pozwany jest zobowiązany być tam codziennie. Służebność stanowi również główny dojazd do domu rodzinnego G. J., gdzie obecnie mieszka jej brat z rodziną. Niedaleko mieszka również siostra pozwanej T. O.. Dzięki ustanowionej służebności pozwani posiadają również łatwy dostęp do głównej drogi przez wieś. Jest ona bezpieczniejsza niż droga powiatowa, dlatego też nią właśnie wybierają się na spacer czy przejażdżkę rowerową. Także większość budynków tj. świetlica, sklep, boisko sportowe, czy dom sołtysa, także położone są przy drodze gminnej. Podnieśli, iż służebność była i jest wykonywana cały czas. Z uwagi na to, że pas służebności przebiegał równoległe do drogi sąsiada W. – obok siebie pozwany korzystał zarówno z przysługującej mu służebności, jak i z działki sąsiada, bowiem nie było pomiędzy nimi wyznaczonych granic. Obecnie pozwany J. J. (1) porusza się najczęściej autem osobowym, a G. J. korzysta z służebności pieszo lub rowerem. Powód nabywając działkę wiedział, że kupuje ją z obciążeniem, gdyż jest ona wymieniona w akcie notarialnym. Pozwani wnieśli o zachowanie służebności przejścia i przejazdu (k. 214-215 akt).

Powód w ostatecznie zaprezentowanym stanowisku w piśmie z dnia 18 maja 2021 r. podtrzymał dotychczasowe stanowisko zawarte w piśmie precyzującym pozew wnosząc również o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych. W ocenie powoda nie jest możliwe swobodne poruszanie się pasem

służebności, a pozwani dopiero od chwili zawiśnięcia sporu zaczęli nim jeździć, co nie ma znaczenia, gdyż nie może to zapobiec stanowi prawnemu, jaki nastąpił z mocy prawa przed wszczęciem procesu. Dodatkowo w zakresie roszczenia ewentualnego powód podniósł, iż fakt korzystania w rzeczywistości przez całą miejscową społeczność z drogi K. L. stanowi jednocześnie o utracie jakiegokolwiek znaczenia służebności pierwotnie ustanowionej na rzecz pozwanych J. i dla prawidłowego i wygodnego korzystania z gruntu powoda (k. 221-223 akt).

Ostatecznie w piśmie z dnia 19 maja 2021 r. pozwani A. i M. R. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powtórzyli dotychczas podniesione argumenty dodatkowo wskazując, iż powód nie wykazał, by służebność nie była wykonywana w jakimkolwiek zakresie, ani by utraciła znaczenie dla właścicieli nieruchomości władających (k. 216-219 akt).

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Umową darowizny z dnia(...) J. J. (1) wraz z żoną G. darowali A. i E. J. nieruchomość stanowiącą działkę o nr (...), jednocześnie ustanawiając w § 5 umowy obciążającą tą nieruchomość służebność drogi polegającą na prawie przechodu i przejazdu od drogi publicznej do działki nr (...) przez działkę (...) wzdłuż działki nr (...) o szerokości 4 metrów. Dla nieruchomości będącej przedmiotem darowizny jest aktualnie prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chełmnie V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze (...). W dziale III tejże księgi wieczystej jest wpisana służebność obciążająca nieruchomość

W dacie ustanowienia służebności drogi działka nr (...), na której znajdował się dom J. i G. J., miała dostęp do drogi publicznej – do drogi powiatowej, celem ustanowienia tejże służebności było to, aby działka ta nadal miała dostęp także do drogi gminnej, a tym samym bliższy dostęp do zamieszkałych w pobliżu rodziców J. J. (1) oraz rodziców i rodzeństwa G. J., a także do sklepu i do centrum miejscowości.

/Dowody: odpis z księgi wieczystej nr (...) – k. 2 – 3 akt, treści księgi wieczystej nr (...) – k. 114-126 akt, zeznania świadka A. J. – k. 195v-197 akt, zeznania pozwanego J. J. (1) – k.199 – 200 i k 232, zeznania pozwanej G. J. – k. 209 v – 210 /

Działka nr (...) położona w obrębie ewidencyjnym K., gmina C. została podzielona na działki nr (...) na podstawie decyzji nr GG.P. (...)(...) z dnia 21 września 2000 r. wydanej przez Urząd Gminy C..

Następnie działka nr (...) i działka nr (...) zostały połączone i powstała działka nr (...) ujawniona w bazie ewidencji gruntów i budynków wykazem zmian gruntowych sporządzonym dnia 2 czerwca 2010 r.

W wyniku podziału działki nr (...) powstały działki nr (...) na podstawie decyzji nr (...)(...)z dnia 1 października 2010 r. wydanej przez Urząd Gminy C..

/Dowód: pismo Starosty (...) z dnia 23 grudnia 2020 r. – k. 134 akt/

J. J. (1) i G. J. są współwłaścicielami we wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...). W dziale III tejże księgi wieczystej wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe obciążające tą nieruchomość w postaci służebności gruntowej przejścia i przejazdu na rzecz każdego właściciela działki nr (...) opisane w KW (...) pasem gruntu o szerokości 6 m. W dziale I-Sp ujawnione zostało uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej w postaci służebności drogi wpisanej w dziale III KW (...), z zaznaczeniem przeniesienia do współobciążenia do KW (...) w związku z wnioskiem z dnia 21 grudnia 2010 r. (...).

/Dowód: odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) – k. 98-105 akt/

Aktem notarialnym z dnia 17 grudnia 2010 r. M. R. i A. R. nabyli od J. J. (1) i G. J. z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) niezabudowaną działkę numer (...). W akcie notarialnym wskazano, że w dziale I - Sp księgi wieczystej (...) wpisano uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: nieruchomości niniejszej przysługuje służebność drogi wpisana w dziale III księgi wieczystej Kw (...). Jednocześnie w dacie kupna J. i G. J. ustanowili na działce numer (...) w księdze wieczystej (...) – służebność przejścia i przejazdu na rzecz każdego z właścicieli działki (...) pasem gruntu o szerokości 6 m.

Dla działki nr (...) założona została księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chełmnie V Wydział Ksiąg Wieczystych o nr KW (...), w treści której, w dziale I-SP ujawnione zostało uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej w postaci służebności drogi wpisanej w dziale III KW (...).

Nabywając działkę (...) A. i M. R. wiedzieli o służebności drogi obciążającej działkę nr (...) i uważali, że atutem dla nabywanej działki jest to, że posiada ona dojazd zarówno od strony drogi powiatowej, jak i od drogi gminnej.

/Dowody: akt notarialny z dnia (...) (...) – k. 70-73 akt, odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) – k. 111-113 akt, zeznania pozwanego M. R. – k. 210 v – 211, zeznania pozwanej A. R. – k. 211 v – 212 /

Umową sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego z dnia 27 lipca 2017 r. P. S. kupił od A. i E. J. nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...). W dziale III powyższej księgi wieczystej ujawnione było ograniczone prawo rzeczowe tj. służebność drogi polegająca na prawie przechodu i przejazdu od drogi publicznej do działki nr (...) przez działkę (...) wzdłuż działki nr (...) o szerokości 4 metrów zgodnie z § 5 umowy darowizny stanowiącej podstawę wpisu.

/Dowody: odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 2-3 akt, mapa zasadnicza (...): dz. 35/2 – k. 4 akt, mapy pogładowe – k. 5-7 akt, mapka – k. 39 akt, treść księgi wieczystej nr (...) – k. 114-126 akt/

Powód P. S. w chwili podejmowania decyzji o zakupie działki nie miał wiedzy, iż jest ona obciążona służebnością gruntową w postaci służebności przechodu i przejazdu od drogi publicznej do działki nr (...) przez działkę (...) wzdłuż działki nr (...) o szerokości 4 metrów na rzecz innych nieruchomości. O powyższym dowiedział się dopiero w dniu nabycia, podczas sporządzania aktu notarialnego. Przed zakupem P. S. nie sprawdzał księgi wieczystej prowadzonej dla nabywanej działki.

/Dowód: zeznanie powoda P. S. – k. 197v-199 i 232 akt/

Pas nieruchomości obciążonej służebnością jest porośnięty trawą, roślinie na nim sosna oraz w połowie jego długości posadowiony jest słup energetyczny. Od lipca do grudnia 2020 r. znajdowała się tam również sterta dużych kamieni. Dnia 11 grudnia 2020 r. znajdująca się w pasie służebności sterta kamieni została uprzątnięta, a gałęzie wchodzące na drogę zostały przycięte. Czynności te zostały wykonane przez J. J. (1). Wzdłuż pasa służebności biegnie nieutwardzona, piaszczysta droga, która stanowi część sąsiedniej nieruchomości należącej do K. L..

/Dowody: zdjęcia – k. 47, 49-50 akt, protokół oględzin z dnia 19 listopada 2020 r. – k. 82-84 akt, zdjęcia – k. 127-132 akt/

Służebność gruntowa, którą obciążona była działka nr (...) należąca do powoda P. S. służyła w szczególności pozwanym G. i J. J. (1) nie tylko do przejazdu samochodem, ale także do przejścia. Zarówno G. J., jak i jej siostra przechodziły pasem służebności i przejeżdżały po nim rowerem. A. i M. R., także korzystali z tej służebności zazwyczaj przez nią przejeżdżając. Z pasa służebności korzystano wspólnie wraz z przylegającą i biegnącą do niej równolegle drogą stanowiącą część nieruchomości należącej poprzednio do W. W. (1), a obecnie do K. L., w pewnym okresie czasu, do czasu kupna działki nr (...) przejazd samochodem przez J. J. (1) następował głównie drogą znajdującą się na działce K. L.. Do czasu nabycia działki nr (...) przez P. S. J. J. (1) systematycznie kosił trawę na pasie służebności.

/Dowody: zeznania świadka W. W. (1) – k. 193-194v, zeznania świadka T. O. - k. 194v-195v, , zeznania pozwanego J. J. (1) – k. 199-200, 209, 212, 232v-233 akt, zeznania pozwanej G. J. – k. 209v-210v akt, zeznania pozwanego M. R. – k. 210v-211v akt, zeznania pozwanej A. R. – k. 211v-212 akt/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wyszczególnionych, zebranych w sprawie dokumentów, w tym odpisów i treści ksiąg wieczystych, których autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu oraz nie była kwestionowana przez strony. Sąd zatem dał im w całości wiarę. Zgodnie z treścią z art. 243<sup>2</sup> k.p.c. dokumenty znajdujące się w aktach sprawy lub do nich dołączone stanowią dowody bez wydawania odrębnego postanowienia. Sąd oparł się także na dowodach z zeznań świadków: W. W. (1), T. O., w części na A. J. oraz dowodach z zeznań : powoda P. S. i pozwanych J. J. (1), G. J., M. R. i A. R..

Co do zasady zeznania wszystkich świadków: W. W. (1) i T. O., Sąd uznał za wiarygodnie, albowiem były spójne, logiczne oraz znajdowały potwierdzenie w pozostałym zebranych materiale dowodowym. Z zeznań tychże świadków wynikało, iż służebność była wykonywana, chociażby w zakresie służebności samego przechodu i przejazdu rowerem. Zeznania świadka A. J. Sąd uznał za wiarygodne w zakresie powodów dla których została ustanowiona przedmiotowa służebność , natomiast w ocenie Sądu świadek nie wie jak przebiega służebność . Brak było także podstaw co do zasady do kwestionowania wiarygodności zeznań złożonych przez strony.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód P. S. po sprecyzowaniu powództwa ostatecznie domagał się ustalenia, że służebność obciążająca nieruchomość stanowiącą działkę o numerze geodezyjnym (...) zapisaną w księdze wieczystej (...) wygasła z dniem 17 sierpnia 2009 r., ewentualnie zniesienia opisanej służebności wskutek konstytucyjnego wyroku sądu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do żądania głównego ustalenia, że służebność obciążająca nieruchomość, której właścicielem jest powód wygasła, Sąd miał na uwadze, że zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Z takim rodzajem powództwa mamy do czynienia właśnie w niniejszej sprawie. W powództwie o ustalenie kwestię najistotniejszą stanowi wykazanie, że powód posiada interes prawny z wystąpieniem z takim powództwem. Jak zgodnie przyjmuje się w orzecznictwie istnienie interesu prawnego jako materialnej przesłanki powództwa o ustalenie opartego na art. 189 k.p.c. należy oceniać w kontekście utrwalonego w doktrynie i judykaturze stanowiska, że interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 r., (...), (...); z dnia 21 stycznia 1998 r., (...) nie publ.; z dnia 5 października 2000 r.(...), nie publ.; z dnia 29 marca 2001 r.,(...), (...) oraz z dnia 22 listopada 2002 r., (...), nie publ.). Brak interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego prawo lub stosunek prawny ma miejsce wtedy, gdy te okoliczności faktyczne, na tle których powód występuje z żądaniem, uzasadniają wystąpienie z żądaniem zmierzającym do zaspokojenia roszczenia, o którym powód twierdzi, że mu przysługuje. Powód zaś miał możliwość wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zgodnie z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 t.j.). To właśnie roszczenie z powyższego artykułu mogło w pełni zrealizować prawa strony powodowej. Ewentualne dochodzenie roszczeń w trybie art. 189 k.p.c. nie zapewni szerszej ochrony niż powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Strona powodowa mogłaby wystąpić z powództwem z art. 189 k.p.c. tylko w sytuacji gdyby prawo, którego dotyczy żądanie nie było ujawnione w księdze wieczystej. Służebność będąca przedmiotem sporu jest natomiast wpisana w dziale III księgi wieczystej nieruchomości, której właścicielem jest powód. Także w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości stanowiących zarówno własność pozwanych J. i G. J., jak i pozwanych M. i A. R. w dziale I-Sp księgi wieczystej wpisane zostało uprawnienie, zgodnie z którym nieruchomościom tym przysługuje służebność wpisana w dziale III nieruchomości powoda. Sąd podziela ten kierunek orzecznictwa, który jest dominujący i znajduje zastosowanie do realiów niniejszej sprawy, że sytuacja, w której powód może wystąpić z żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym co do zasady wyklucza możliwość przyjęcia, że ma on interes prawny zgłoszeniu

żądania ustalenia prawa własności nieruchomości, której stan prawny jest przedmiotem sporu (w niniejszej sprawie spornym było, czy doszło do wygaśnięcia służebności, jako ograniczonego prawa rzeczowego). Należy podkreślić, iż powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie, ale powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego (actio in rem), przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa (w tym wygaśnięcia ograniczanego prawa rzeczowego) lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi wieczystej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 16 lutego 2011 r., (...), (...), Nr 1, poz. 7 i przytoczone tam orzecznictwo; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2015 r., (...), (...); por. wyroki Sądu Najwyższego z 11 grudnia 2007 r., (...), nie publ., z 19 listopada 2004 r., (...) nie publ.). Wskazać również należało, że wyrok wydany w sprawie wniesionej na podstawie art. 189 k.p.c., nie mógłby stanowić podstawy wpisu (w niniejszym przypadku wykreślenia ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego nieruchomość powoda) w księdze wieczystej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2011 r. (...) LEX nr (...)). W sytuacji gdy powód może żądać świadczenia lub uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa (por. wyrok SN z dnia 4 marca 2011 r., (...), Lex nr (...), a także postanowienie SN z dnia 29 października 2009 r., sygn. akt (...), nie publ.).

Z powyżej wskazanych przyczyn, z uwagi na brak interesu prawnego powództwo o ustalenie podlegało oddaleniu.

W tym miejscu wskazać należy, iż powód w pozwie powoływał się na wygaśnięcie służebności zgodnie z art. 293 k.c. § 1 art. 293 stanowi, iż służebność gruntowa wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć. Wobec powyższego Sąd po przeprowadzeniu postępowania dowodowego uznał, iż także w tym zakresie powództwo o ustalenie nie podlegało uwzględnieniu. Należy mieć na uwadze, że do wygaśnięcia wskutek niewykonywania służebności gruntowej należy wykazać trwale niewykonywanie tejże służebności i ciężar udowodnienia przesłanek wygaśnięcia służebności gruntowej zgodnie z art. 6 k.c. spoczywa na powodzie, jako podmiocie, który wywodzi z tego zdarzenia skutki prawne. W ocenie Sądu powód ciężarowi temu nie sprostał. Należy wskazać, iż stan niewykonywania powinien istnieć trwale i każdy akt mieszczący się w ramach realizacji uprawnień składających się na treść służebności przerywa okres tego niewykonywania. Dotyczy to choćby jednego uprawnienia. Wobec powyższego to trwale niewykonywanie ma miejsce jedynie wtedy, gdy uprawniony zaprzestaje wykonywania wszystkich uprawnień składających się na treść służebności gruntowej. Jako, że służebność która przysługuje pozwanym jest służebnością zarówno przechodu, jak i przejazdu – także rowerem, uznać należało, iż powód nie wykazał, by pozwani zaprzestali wykonywania służebności co do wszystkich składających się na nią uprawnień, w konsekwencji nie mogła ona wygasnąć na podstawie art. 293 k.c. Samo wskazanie na wygląd nieruchomości w dacie zakupu jej przez powoda, czy w trakcie oględzin które miały miejsce w toku procesu, nie świadczy o niewykonywaniu jakiegokolwiek uprawnienia przysługującego ze służebności przez okres 10 lat. Sam pozwany J. J. (1) w treści pierwszych złożonych przez siebie wyjaśnień wskazywał, iż służebność nie była „prawidłowo” w pełni wykonywana, bowiem jeżdżono zarówno po pasie służebności jak i po drodze, która pierwotnie należała do W. W. (1) (w dalszym czasie do K. L.) i w zasadzie nie zostało wykazane kiedy to się zmieniło. Także z zeznań pozostałych świadków wynika, że wspólnie korzystano z obu przylegających do siebie dróg. Zeznania świadków oraz stron potwierdzały również, iż służebność służyła pozwanym J. nie tylko do przejazdu, ale również do przejścia. Najczęściej z tego rodzaju uprawnień korzystała G. J. wraz z siostrą, które przechodziły i przejeżdżały po pasie służebności rowerem.

Odnosząc się natomiast do służebności przysługującej A. i M. R., to nawet gdyby przyjąć, iż przed nabyciem przez nich nieruchomości doszło do jej wygaśnięcia, zastosowanie znajduje rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. W myśl art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Istota rękojmi polega na tym, że przyjmuje się w imię bezpieczeństwa obrotu bezwzględna przewagę stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nad rzeczywistym stanem prawnym w zakresie samego faktu przysługiwania określonego prawa zbywcy, a również zakresu tego prawa. Może dojść więc do skutecznego przeniesienia na działającego w dobrej wierze nabywcy prawa, które nie istniało lub wygasło (tak



trafnie S. Rudnicki, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych, LexisNexis, wyd. 5 s. 37-38). Tym samym, rękojmia publicznej wiary ksiąg wieczystych chroni nabywcę nieruchomości władnącej, na rzecz której ustanowiona jest służebność nawet, wówczas, gdy służebność ta nie istnieje. W szczególności "nabywca nieruchomości władnącej może nabyć - dzięki działaniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych - wpisana do księgi wieczystej służebność gruntową, mimo że służebność ta wygasła wskutek jej niewykonywania (art. 293 § 1 k.c.)" (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 kwietnia 1983 r., (...), Legalis nr (...). W takiej sytuacji należy wskazać, że działaniem rękojmi polega na nabyciu prawa, które osobie uprawnionej wedle treści księgi wieczystej nie przysługiwało, a więc na przeniesieniu wpisanego prawa w zakresie szerszym od rzeczywistego. Podkreślić należy, że istotą rękojmi jest wyłączenie zasady na którą powoływała się strona powodowa, że nikt nie może przenieść więcej praw niż posiada i uznanie za skuteczne nabycie prawa nieistniejącego albo istniejącego, ale nieprzysługującemu rozporządzającemu. W niniejszej sprawie nieruchomości władnąca, której właścicielami są A. i M. R., w której księdze wieczystej była ujawniona związana z jej własnością służebność gruntowa, pomimo jej wygaśnięcia na podstawie art. 293 k.c. została przez nich nabyta w dobrej wierze. W takim przypadku 10 letni termin określony w art. 293 k.c. biegnie od dnia nabycia nieruchomości. Z zeznań pozwanych A. i M. R. jednoznacznie wynikało, iż od momentu nabycia nieruchomości korzystali oni z przysługującej im służebności, bowiem była ona dla nich bardzo istotna z punktu widzenia obustronnego dostępu do zakupionej nieruchomości. W toku procesu fakty przeciwne nie zostały wykazane. Należało mieć również na uwadze, iż wpis uprawnienia w księdze wieczystej nieruchomości nabytej przez pozwanych A. i M. R. nastąpił wskutek podziału innej nieruchomości, a zgodnie z art. 290 § 1 zdanie pierwsze k.c. w razie podziału nieruchomości władnącej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części utworzonych przez podział.

Reasumując, w ocenie Sądu w pierwszej kolejności podstawę oddalenia powództwa o ustalenie wygaśnięcia służebności gruntowej stanowił brak interesu prawnego powoda w wystąpieniu z takim powództwem, a nadto nie zostało w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego wykazane, by doszło do wygaśnięcia tej służebności wskutek jej niewykonywania przez okres lat 10 przez pozwanych G. i J. J. (1), jak i A. i M. R.. Z powyższych względów Sąd oddalił powództwo główne w całości, o czym orzekł w pkt I sentencji wyroku.

Odnosząc się w dalszej kolejności do zgłoszonego przez powoda żądania ewentualnego zniesienia służebności gruntowej bez wynagrodzenia, wskazać należy, iż podstawę tego roszczenia stanowił art. 295 k.c., który przewiduje, że jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia. W ocenie Sądu również tak sformułowane roszczenie nie zostało przez stronę powodową wykazane. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynikało, iż celem ustanowienia służebności drogi obciążającej działkę nr (...), był taki, by dzięki niej właściciele działki władnącej posiadali krótszy i łatwiejszy dostęp do drogi gminnej i do nieruchomości, zabudowań znajdujących się od strony drogi gminnej, w tym także do domu rodzinnego pozwanego J. J. (1), gdzie zamieszkuje jego matka. Cel ten od momentu ustanowienia służebności właściwie się nie zmienił. Takie samo znaczenie służebność ta miała dla działki należącej do pozwanych A. i M. R. - zapewnienie działce bezpośredniego dostępu nie tylko do drogi powiatowej, ale też do drogi gminnej. W złożonych wyjaśnieniach wskazali, że to dzięki tej służebności możliwy był obustronny dojazd do działki nr (...), co miało dla nich znaczenie w momencie kupna nieruchomości. Nigdy służebność ta nie była służebnością drogi koniecznej. Jej przedmiotem nie było więc ustanowienie dostępu do drogi publicznej, bowiem od początku nieruchomości G. i J. J. (1), a później w wyniku jej podziału także A. i M. R. miała dostęp do drogi publicznej – do drogi powiatowej. W ocenie Sądu nie jest uprawnione twierdzenie, jak czyni to strona powodowa, iż z uwagi na fakt że istnieje możliwość przejazdu równoległą drogą, z której korzystanie jest mniej utrudnione dla pozwanych służebność nie ma już wszelkiego znaczenia dla nieruchomości władnącej. Droga ta nie jest drogą publiczną. Należy ona do nieruchomości K. L. i pomimo faktu, iż jest ona aktualnie powszechnie dostępna, że obecnie nie kontroluje on tego, kto z niej korzysta, to nie jest wykluczone, iż w przyszłości ulegnie to zmianie. Żadna z osób pozwanych nie jest formalnie uprawniona do przejeżdżania tą drogą należącą do nieruchomości K. L.. Wobec powyższego, w ocenie Sądu brak było także podstaw aby uwzględnić żądanie ewentualne powoda i Sąd żądanie to także oddalił.

O kosztach procesu orzeczono w pkt II sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne dla celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W niniejszej sprawie Sąd w całości oddalił powództwo, stąd też to powoda – jako stronę przegrywającą – obciążył kosztami procesu. Wskazać należy, iż na koszty obciążające powoda złożyły się jedynie koszty wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych A. i M. R. w wysokości 480 zł ustalone zgodnie z § 5 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265 t.j.) oraz kwota 34 zł tytułem opłat skarbowych od pełnomocnictw procesowych. Pozwani J. i G. J. nie wskazali żadnych kosztów poniesionych w związku z niniejszym postępowaniem.

Należy nadmienić, że postanowieniem z dnia 09 lipca 2021 r. Sąd sprostował oczywistą omyłkę w punkcie II sentencji wyroku Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 06 lipca 2021 r. wydanego w sprawie(...), w ten sposób, że błędnie wskazane oznaczenie strony powodowej „pozwanego P. S. ” zastąpił prawidłowym oznaczeniem „powoda P. S. ” .