

Sygn. akt I C 626/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2019 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa Zakładu (...) i Ulic (...) spółki jawnej z siedzibą w P.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G., T. M. (1) i T. M. (2)

o zniesienie służebności gruntowej

I. znosi bez wynagrodzenia służebność gruntową opisaną w dziale III. księgi wieczystej (...) pod numerem wpisu: 1 (jeden);

II. zasądza solidarnie od pozwanych T. M. (1) i T. M. (2) na rzecz powoda Zakładu (...) i Ulic (...) spółki jawnej z siedzibą w P. kwotę 547,00 złotych (pięćset czterdzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. odstępuje od obciążania kosztami procesu Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G..

Sygn. akt **IC 626/19**

## UZASADNIENIE

Powód Zakład (...) i Ulic (...) spółka jawna w P. wniósł pozew o zniesienie służebności gruntowej drogi koniecznej zapisanej w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej dla nieruchomości obciążonej pod numerem 1 na rzecz nieruchomości objętej KW (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa oraz przedmiot użytkowania wieczystego T. M. (1) oraz T. M. (2) – bez wynagrodzenia.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), stanowiącej działki gruntu 85/79 oraz 93/79, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...). W dziale trzecim pod numer 1 wpisana jest służebność drogi koniecznej, zaś podmiotem uprawnionym jest właściciel i użytkownik wieczysty nieruchomości objętej KW (...).

Powód wskazał, iż zapis w księdze wieczystej nie znajduje odzwierciedlenia w rzeczywistym stanie nieruchomości, albowiem żadna z działek obciążonych w przedmiotowym wpisie nie jest objęta księgą wieczystą KW (...), przez nieruchomość obciążoną nie przebiega również droga asfaltowa.

Z kolei nieruchomość władająca posiada samodzielny dostęp do drogi publicznej do korzystania z którego nie musi korzystać i nie korzysta z nieruchomości obciążonej.

Wpisanie obciążenia do księgi wieczystej powoda wynikało z dokonywanych podziałów gruntów i przepisywania obciążeń do nowo powstałych ksiąg wieczystych.

Powód podkreślił, iż pomimo kierowanych do pozwanych T. M. (1) oraz T. M. (2) pism o zniesienie współwłasności w drodze czynności prawnej nie wyrazili oni zgody na zniesienie służebności.

Z kolei pozwany Skarb Państwa wyraził zgodę na zniesienie przedmiotowej służebności gruntowej i złożył stosowne oświadczenie przed notariuszem, stąd powód nie wnosi o obciążanie kosztami tego pozwanego.

(pozew – k. 3-4)

Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. w odpowiedzi na pozew oświadczył, iż objęta przedmiotowym postępowaniem służebność obciąża prawo użytkowania wieczystego, stąd ocenę zasadności zgłoszonego żądania pozostawia Sądowi. Jednocześnie z uwagi na to, iż pozwany nie dał powodu do wytoczenia powództwa pozwany wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, zgodnie z art. 101 k.p.c.

(odpowiedź na pozew – k. 39)

Pozwani T. M. (1) oraz T. M. (2) oświadczyli, iż nie kwestionują żądania powódki. Jednocześnie stwierdzili, iż pismem z dnia 18 września 2018 roku oświadczyli, iż wyrażą zgodę o wykreślenie służebności, ale nie udało im się ustalić z powodem szczegółów złożenia oświadczenia. W związku z tym wnosili o nie obciążanie ich kosztami postępowania.

(odpowiedź na pozew – k. 43- 44)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód Zakład (...) i Ulic (...) spółka jawna w P. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze (...) (wcześniej opisana jako działki gruntu 85/79 (nr 532 po modernizacji) oraz 93/79 (nr 533 po modernizacji), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...). Nieruchomość ta powstała w wyniku wydzielenia z nieruchomości objętej księgą wieczystą o numerze (...), która ulegała licznym podziałom i scaleniom, przez co przenoszony był widniejący w dziale III. wpis ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności drogi na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) obszaru 4040 m<sup>2</sup> i **161/21** obszaru 4038 m<sup>2</sup> polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez istniejącą drogę asfaltową – pas o szerokości 8 m, przebiegającą przez działki (...) wchodzące w skład nieruchomości stanowiącej własność sprzedającego w celu swobodnego dostępu do nabytych działek przez kupującego.

Pozwani T. M. (1) oraz T. M. (2) są użytkownikami wieczystymi nieruchomości uprawnionej do ww. prawa, położonej w G. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze 507 (poprzednio: **161/21**), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Z kolei Skarb Państwa Prezydent Miasta G. jest właścicielem obu ww. nieruchomości.

(okoliczności bezsporne nadto potwierdzone odpisami zwykłymi z ksiąg wieczystych – k. 8-11)

Obie nieruchomości nie przylegają do siebie, gdyż po podziałach i scaleniach oddzielone zostały nieruchomościami zabudowanymi. Nieruchomość władająca posiada dostęp do drogi publicznej.

(okoliczność bezsporna nadto potwierdzona kopią wydruku mapy ewidencyjnej – k. 12)

Oświadczeniem z dnia 22 listopada 2016 roku z podpisem notarialnie poświadczonym Prezydent Miasta G. oświadczył, iż rezygnuje z wyżej opisanej służebności drogi.

(okoliczność bezsporna nadto potwierdzona oświadczeniem z dnia 22.11.2016r. – k. 13-14)

Powód pismami z dnia 16 lipca 2018 roku zwracał się do pozwanych T. M. (1) oraz T. M. (2) o złożenie oświadczenia o zgodzie na wykreślenie ww. służebności w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

(okoliczność bezsporna nadto potwierdzona pismami z dnia 16.07.2018r. wraz z potwierdzeniami nadania – k. 15-20)

Pismem z dnia 18 września 2018 roku pełnomocnik pozwanych T. M. (1) oraz T. M. (2) oświadczył, że wyrażają oni zgodę na dokonanie powyższej czynności, jednak proszą o kontakt celem ustalenia szczegółów.

(okoliczność bezsporna nadto potwierdzona pismem z dnia 18.09.2018r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 46-47)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zasadniczo ustalony stan faktyczny był pomiędzy stronami bezsporny, a nadto potwierdzony został dokumentami urzędowymi w postaci odpisów z ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości obciążonej oraz uprawnionej, które korzystały z waloru prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, a także na podstawie wydruku mapy z portalu ewidencyjnego oraz korespondencji stron, albowiem strony nie zaprzeczyły, że złożyły oświadczenia w nich zawarte.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 295 k.c., zgodnie z którym jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia.

Jak wskazuje się w judykaturze przepis art. 295 k.c. ma na uwadze przede wszystkim użytek gospodarczy służebności dla nieruchomości władnącej. Przepis ten uzależnia możliwość zniesienia służebności od utraty „wszelkiego jej znaczenia”. Istotne dla rozstrzygnięcia jest to, czy nieistnienie znaczenia służebności ma miejsce w chwili orzekania (por. wyrok SN z dnia 12 grudnia 2000r., V CKN 163/00, L.). Utrata znaczenia służebności w rozumieniu art. 295 k.c. zachodzi jedynie wtedy, gdy służebność przestanie przynosić jakąkolwiek korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej. Miałoby to miejsce wówczas (z wyłączeniem jednak działań właścicieli nieruchomości służebnej, sprzecznych z treścią służebności gruntowej), gdyby przesłanki, dla których nastąpiło ustanowienie służebności, przestały istnieć (por. wyrok SN z dnia 28 listopada 1997r., II CKN 478/97, L.).

Nadto, jak wskazuje się w doktrynie zwolnienie nieruchomości służebnej od ciężaru służebności będzie mogło mieć miejsce dopiero wtedy, gdy służebność gruntowa nie zwiększa w żaden sposób użyteczności nieruchomości władnącej, nie przynosi jej żadnych korzyści. Zasada ta wynika z ogólnego założenia, że służebność gruntowa, która ogranicza cudze prawo własności jest usprawiedliwiona tylko wtedy, gdy zwiększa użyteczność nieruchomości władnącej (art. 285 § 2 k.c.) (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 8, Warszawa 2017). Okoliczność utraty wszelkiego znaczenia służebności gruntowej dla nieruchomości władnącej powinna zostać wykazana przez właściciela nieruchomości obciążonej. Ocena jednak, czy przesłanka "utrata wszelkiego znaczenia służebności gruntowej" rzeczywiście występuje, powinna być dokonywana z perspektywy każdego właściciela nieruchomości władnącej. Przy ocenie utraty wszelkiego znaczenia służebności gruntowej dla nieruchomości władnącej powinno się uwzględniać w szczególności treść służebności, cel, w którym została ona ustanowiona, oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości władnącej. Z dorobku orzecznictwa wynika, że "utrata wszelkiego znaczenia" tylko wtedy stanowi podstawę zniesienia służebności gruntowej na podstawie art. 295 k.c., gdy ma charakter obiektywny i trwały. Utrata wszelkiego znaczenia służebności gruntowej nie występuje, gdy zwiększa ona użyteczność nieruchomości władnącej chociażby przez krótki okres w roku, np. w czasie jesiennych deszczy lub wiosennych roztopów (por. K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 17, 2017). Utrata wszelkiego znaczenia służebności może wyrażać się w trwałym zaprzestaniu jej wykonywania (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-44911. Warszawa, 2016). Jednocześnie należy zaznaczyć, że wieczysty użytkownik jest uprawniony do występowania z roszczeniem o zakaz wykonywania służebności drogowych, jak też zniesienie tych służebności istniejących na nieruchomości objętej prawem wieczystego użytkownika (por. uchwała SN z dnia 22 października 1968r., II CZP 98/68, L.).

W ocenie Sądu, powództwo zasługiwało na uwzględnienie, albowiem strona powodowa wykazała, że służebność gruntowa wpisana w dziale III. księgi wieczystej nr (...) nie ma żadnego znaczenia dla nieruchomości władnącej.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że przedmiotowa służebność została pierwotnie ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości i prawie własności budynków stanowiących odrębne nieruchomości objętych księgą wieczystą nr (...) na rzecz każdego z użytkowników działek nią objętych.

Następnie, nieruchomość obciążona podlegała licznym przekształceniom, w tym podziałom i scaleniom, a część działek wskutek późniejszych czynności prawnych została przeniesiona do innych ksiąg wieczystych. Wraz z odłączanymi działkami do nowych ksiąg wieczystych z urzędu przenoszono także wszelkie obciążenia ustanowione na nieruchomości obciążonej, będącej przedmiotem podziału, w tym także ograniczone prawa rzeczowe, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów z dnia 17 września 2001r. (Dz.U. Nr 102, poz. 1122).

W taki właśnie sposób przedmiotowa służebność gruntowa została przeniesiona do działu III. księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), będącej w użytkowaniu wieczystym powoda.

Zatem, sporna służebność nie została ustanowiona bezpośrednio na nieruchomości powoda. Na podstawie zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego jednoznacznie można stwierdzić, że służebność w żaden sposób nie zwiększa użyteczności nieruchomości władnącej i nie przynosi jej żadnych korzyści. Przede wszystkim, co wynika z załączonej do pozwu mapy, nieruchomość znajdująca się w użytkowaniu wieczystym powoda nie graniczy z nieruchomością pozwanych. Działki te są położone w pewnej odległości od siebie, a pomiędzy nimi znajdują się jeszcze inne działki.

Ponadto z dołączonej mapy wynika także, że nieruchomość władnąca posiada dostęp do drogi publicznej i nie musi korzystać z nieruchomości obciążonej. Podkreślić należy, że pozwani nie kwestionowali roszczenia powoda i uznali je już na etapie przedprocesowym, jednak pozwani T. M. (1) oraz T. M. (2) nie złożyli oświadczenia w przepisanej formie, co byłoby podstawą do wykreślenia prawa służebności z księgi wieczystej.

W tym stanie rzeczy Sąd uznał, iż zostały spełnione przesłanki o jakich mowa w art. 295 k.c. i w punkcie I. wyroku uwzględnił powództwo w całości.

Z uwagi na fakt, że pozwani T. M. (2) oraz T. M. (1) przedprocesowo, pomimo wezwania powoda, nie złożyli oświadczenia o rezygnacji z prawa służebności na nieruchomości powoda, tym bardziej, że byli oni reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata. Złożenie wspomnianego oświadczenia stanowiłoby jednostronną czynność prawną, a więc dla jego skuteczności nie były konieczne dodatkowe ustalenia pomiędzy stronami i obecność przedstawiciela powoda.

W związku z tym na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, Sąd zasądził w punkcie II. wyroku solidarnie od tych pozwanych na rzecz powoda kwotę 547 zł, na którą składa się opłata sądowa od pozwu (50 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda – radcy prawnego w stawce minimalnej (480 zł) i opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

W zakresie dotyczącym kosztów procesowych drugiego z pozwanych zważyć należało, że w niniejszej sprawie zachodziło współuczestnictwo konieczne i jednolite pomiędzy właścicielem nieruchomości – Skarbem Państwa oraz użytkownikami wieczystymi – T. M. (2) oraz T. M. (1), którzy w przeciwieństwie do Skarbu Państwa nie spełnili przedprocesowo żądania pozwu, ku czemu nie zaistniały jakiejkolwiek obiektywne okoliczności.

Jednak z uwagi na te kwestie formalne, de facto z winy pozwanych użytkowników wieczystych, powód zmuszony był do wytoczenia powództwa również przeciwko Skarbowi Państwa. Ten zaś przy pierwszej czynności uznał powództwo.

Mając na względzie to, iż już w pozwie strona powodowa zaznaczyła koncyliacyjną postawę Skarbu Państwa i wносиła o nie obciążanie strony pozwanej kosztami procesu Sąd nie widział również podstaw do obciążania strony powodowej kosztami procesu na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o treść art. 101 k.p.c.

Tym samym w punkcie III odstąpił od obciążania Skarbu Państwa kosztami procesu – zgodnie z wnioskiem strony powodowej.

Orzekając na podstawie art. 102 k.p.c. jak w punkcie III. wyroku Sąd zważył, iż nieskonkretyzowanie w tym przepisie „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie. W wyroku z dnia 02 października 2015 roku o sygn. I ACa 2058/14 (LEX nr 1820933) Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą "wypadki szczególnie uzasadnione", ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania że jest ona wadliwa.