

UZASADNIENIE

Powódka, I. T., domagała się zniesienia służebności gruntowej, polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...), objętą księgą wieczystą Kw.Nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, na rzecz każdego z właścicieli działki nr (...), posiadającej urzędową księgę wieczystą Kw.Nr (...), prowadzoną przez ww. Sąd Rejonowy, stanowiącej własność pozwanych G. S. i I. S. (1) - bez wynagrodzenia na podstawie art. 295 k.c. Wnioskowała też o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie według spisu kosztów przedłożonego na rozprawie.

W uzasadnieniu podała, że przedmiotowa służebność gruntowa została ustanowiona w umowie darowizny z dnia 28 czerwca 2003 r., na podstawie której powódka stała się właścicielką m.in. działki nr (...), położonej w miejscowości P., gm. D., która graniczy z działką pozwanych o nr 109/4. Wskazała, że nieruchomości pozwanych w ostatnim czasie uzyskała bardziej dogodny dostęp do drogi publicznej, niż przez jej działkę wskutek poprawienia stanu technicznego fragmentu gminnej drogi, będącej działką nr (...), która sąsiaduje z działką pozwanych. Podniosła, że nieruchomości władnąca od strony drogi, stanowiącej działkę nr (...), ma urządzony utwardzony wjazd, z którego korzystają pozwani. W związku z tym – zdaniem powódki – ustanowiona służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Uzasadnia to jej zniesienie bez wynagrodzenia, zgodnie z art. 295 k.c. W ocenie powódki istotną okolicznością jest również fakt posiadania przez nieruchomości władnącą dostępu do asfaltowej drogi publicznej, stanowiącej działkę nr (...). Powódka wskazała, że nieruchomości władnąca ma szerokie możliwości dostępu do drogi publicznej, co przekłada się na brak rzeczywistej potrzeby korzystania z nieruchomości obciążonej oraz że przedmiotowa służebność gruntowa nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej, która posiada dostęp do dróg publicznych, stanowiących działki nr (...), wobec czego nie sposób uznać, iż wjazd przez działkę nr (...) zwiększa jej użyteczność.

Pozwani, I. S. (1) i G. S., wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz każdego z nich kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Wskazali, iż przedmiotowa służebność została ustanowiona na mocy aktu notarialnego z dnia 28 czerwca 2003 r., w którym to powódka ustanowiła na rzecz każdego z właścicieli działki o nr (...) nieodpłatną służebność gruntową, polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...). Podnieśli, że od dnia ustanowienia służebności do chwili obecnej korzystają z prawa przejazdu i przechodu przez nieruchomości obciążoną oraz że służebność nie utraciła dla nich znaczenia w żadnym stopniu, a tym bardziej nie może być mowy o utracie wszelkiego znaczenia zgodnie z art. 295 k.c. Utrzymywali, że nie mają innego dostępu do drogi publicznej i że wbrew twierdzeniom powódki – nie korzystają z przejazdu od strony drogi, stanowiącej działkę nr (...), ponieważ utwardzony fragment tej drogi stanowi nie przejazd, lecz przejście. Stan techniczny drogi nr (...) nie pozwala na przejazd samochodu osobowego. Pozwani nie posiadają także faktycznego dostępu do drogi, zlokalizowanej na działce nr (...). Droga ta wbrew twierdzeniom powódki nie jest drogą asfaltową, a drogą gruntową. Z uwagi na zadrzewienie i układ zabudowy działki nie ma możliwości postawienia wjazdu z drogi nr (...) do ich nieruchomości. Pozwani podkreślili też, że przedmiotem sprawy nie jest służebność drogi koniecznej, ale służebność ustanowiona przez powódkę w sposób dobrowolny i świadomy.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka I. T. na podstawie umowy darowizny z dnia 28 czerwca 2003 r. nabyła od rodziców C. i I. S. (2) do majątku odrębnego m.in. nieruchomości gruntową, położoną w miejscowości P., gm. D., składającą się z zabudowanej działki gruntu, oznaczonej numerem 109/3, oraz niezabudowanych działek gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Kw.Nr (...). Działka nr (...) graniczy z działką nr (...), objętą księgą wieczystą Kw.Nr (...), stanowiącą własność pozwanych I. i G. S. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Pozwani nabyli ją na podstawie ww. umowy darowizny z dnia 28 czerwca 2003 r.

W akcie notarialnym z dnia 28 czerwca 2003 r. w § 7 I. P. (obecnie T.) oświadczyła, że ustanawia nieodpłatną służebność gruntową, polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...), objętą księgą wieczystą Kw.Nr (...), na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...). Służebność ta została ujawniona w dziale III księgi wieczystej Kw.Nr (...), oraz w księdze wieczystej Kw.Nr (...), która została założona dla nieruchomości władnącej. Z kolei I. i G. S. w § 6 aktu notarialnego oświadczyli, że ustanawiają nieodpłatną służebność gruntową, polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę (...) na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...).

(dowód: treść ksiąg wieczystych Kw.Nr (...) k. 8-12, Kw.Nr (...) k. 13-19, umowa darowizny i ustanowienie służebności z dnia 28.06.2003 r. k. 21-25, odpis skrócony aktu małżeństwa k. 20)

Nieruchomość władnąca (działka nr (...)) ma pow. 0,1006 ha. Jej kształt przypomina mocno wydłużony czworokąt. Znajduje się na niej budynek mieszkalny, połączony z budynkiem mieszkalnym na działce nr (...), oraz dwa budynki gospodarcze o trwałym charakterze. Większy z nich usytuowany jest w poprzek działki nr (...) i posiada dwoje drzwi garażowych od strony podwórka i budynku mieszkalnego. Na działce tej wzdłuż granicy z działką (...) rosną wieloletnie drzewa. Wzdłuż ww. nieruchomości władnącej i działki nr (...), obciążonej służebnością gruntową, biegnie droga gminna, zlokalizowana na działce nr (...). Pomiędzy działką nr (...) oraz działką nr (...) na całej jej długości i działką nr (...) na pewnej jej długości ciągnie się rów. Z drogi gminnej na działce nr (...) prowadzi wjazd na działkę nr (...), na podwórko powódki, na którym znajduje się budynek mieszkalny i zabudowania gospodarcze. Pozwani na drogę gminną na działce nr (...) dostają się przez podwórko powódki na działce nr (...). Z drugiej strony działka nr (...) graniczy z działką nr (...), która oznaczona jest w ewidencji gruntów symbolem „dr - droga”. Przez działkę nr (...) przebiega droga gminna, prowadząca do sąsiadującej z działkami nr (...) działki nr (...) i zlokalizowanych na niej zabudowań. Droga ta w odległości kilkunastu metrów od granicy działki nr (...) z działką nr (...) skręca i dalej biegnie na działce nr (...). Odcinek działki nr (...), prowadzący od drogi gminnej na tej działce do posesji pozwanych na działce nr (...), został w 2017 r. utwardzony przez Gminę na wniosek pozwanego. Polegało to na wysypaniu gruzu i przysypaniu go piaskiem i żwirem na szerokości 2 – 2,5 m. Po utwardzeniu można tym odcinkiem przejechać rowerem. Nie nadaje się on do przejazdu samochodem. Pomiędzy działkami nr (...) występuje różnica poziomów, wynosząca 20-30 cm; na ich granicy znajduje się uskok. Poprzednio, przed utwardzeniem tego odcinka działki nr (...), było tam zarośnięte bagno. Uniemożliwiało to przejazd nawet rowerem, a przejście też było utrudnione. Pozwany interweniował w miejscowej Gminie w sprawie utwardzenia tego gruntu, aby umożliwić przejście dzieciom i innym osobom w celu dotarcia do szkoły, sklepu lub na przystanek.

(dowód: mapa k. 28, zdjęcia k. 26-27, protokół oględzin k. 97-98, dokumentacja fotograficzna k. 99-118, zeznania świadków: C. S. k. 86v., A. S. k. 86v.-87, J. W. k. 87, M. D. k. 87v-88, J. D. k. 88, zeznania stron k. 129v.-130)

Pozwani od czasu ustanowienia służebności gruntowej w 2003 r. nieprzerwanie i niezmiennie korzystają z prawa przejścia i przejazdu przez działkę nr (...), które zapewnia im dostęp do ich nieruchomości i budynków z drogi gminnej na działce nr (...) przez drogę, znajdującą się na nieruchomości powódki. Przejeżdżają przede wszystkim samochodami osobowymi, a do lutego – marca 2017 r. przejeżdżali również maszynami rolniczymi. Od czasu zawarcia przez powódkę w kwietniu 2012 r. związku małżeńskiego z K. T. (1) zaczął narastać konflikt stron na tle korzystania przez pozwanych z przedmiotowej służebności gruntowej.

(dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa k. 20, zeznania świadków: K. T. k. 85v.-86, C. S. k. 86, A. S. k. 86v.-87, J. W. k. 87, M. D. k. 87v-88, J. D. k. 88, zeznania stron k. 129v.-130)

Pozwani nie mają możliwości korzystania z drogi, znajdującej się na działce nr (...), z uwagi na to, że odcinek od granicy tej działki z działką nr (...) nie jest przystosowany do przejazdu nim pojazdami mechanicznymi, a co najwyżej rowerem; jest to zasypane bagno, w dodatku z uskokiem na granicy powyższych działek. Pozwani nie mają również możliwości dostawania się bezpośrednio ze swojej posesji na drogę, usytuowaną na działce nr (...). Rów między działkami nr (...) uniemożliwia dojazd z działki nr (...) na nieruchomość władnącą. Usytuowanie budynków gospodarczych i ich odległość od sąsiednich nieruchomości, tj. obciążonej działki nr (...) i działki nr (...), uniemożliwia dojazd z drogi

gminnej na działce nr (...) do budynku mieszkalnego pozwanych i wjazd do większego budynku gospodarczego, który bramy ma od strony tegoż budynku mieszkalnego.

(dowód: mapa k. 28, zdjęcia k 26-27, protokół oględzin k. 97-98, dokumentacja fotograficzna k. 99-118)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Powódka domagała się zniesienia przedmiotowej służebności gruntowej, powołując się na przesłanki z art. 295 k.c.

Przepis art. 295 k.c. stanowi, że jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia. Z przypadkiem takim mamy do czynienia wtedy, gdy służebność przestała przynosić jakąkolwiek korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej. Innymi słowy - gdy powstanie sytuacja, w której przesłanki ustanowienia służebności przestaną istnieć. Utrata znaczenia oznacza, że służebność nie jest już zupełnie konieczna dla nieruchomości władnącej. Względy, które przemawiały za jej ustanowieniem, odpadły w całości na skutek upływu czasu lub zmienionych stosunków społeczno-gospodarczych. Warunkiem jest to, aby służebność utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Brak konieczności ustalenia wynagrodzenia w tym wypadku uzasadniony jest tym, że interes prawny uprawnionego nie doznaje uszczerbku, skoro służebność i tak nie jest mu potrzebna. Utrata wszelkiego znaczenia służebności oznacza utratę celu, dla którego została ona ustanowiona. Przesłanka utraty „wszelkiego znaczenia” polega na utracie przez służebność znaczenia gospodarczego. Przesłanka ta pozostaje bowiem w ścisłym powiązaniu z określonym w art. 285 § 2 k.c. celem ustanowienia służebności, którym jest zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. W art. 295 k.c. chodzi o utratę tej właśnie użyteczności. Ocena granic użyteczności służebności i jej zaniku wymaga każdorazowo udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy określony motyw, uzasadniający istnienie służebności, ma charakter użyteczności gospodarczej, czy wykracza poza zakres tego pojęcia.

Przyjmuje się, że ocena przesłanki utraty przez służebność wszelkiego znaczenia powinna mieć charakter zobiektywizowany, ponieważ w myśl art. 295 k.c. kryterium odniesienia dla tej przesłanki jest nieruchomość władnąca, a nie aktualny jej właściciel i jego indywidualne interesy. Należy zatem badać użyteczność służebności z punktu widzenia każdorazowego, tzn. potencjalnego właściciela nieruchomości władnącej, który znalazłby się w określonej sytuacji prawnorzeczowej.

W doktrynie podnosi się, że znakiem zewnętrznym, który może świadczyć o ziszczeniu się tej przesłanki, jest niekorzystanie ze służebności przez uprawnionego. Jednocześnie jednak podkreśla się, że niekorzystanie ze służebności nie jest jednoznaczne z jej beżużytecznością, gdyż z obiektywnego punktu widzenia może być ona nadal użyteczna dla nieruchomości władnącej. Należy mieć na uwadze, że zaprzestanie korzystania ze służebności może być spowodowane różnorodnymi przyczynami, nie zawsze mającymi podłoże ekonomiczne.

Reasumując, przepis art. 295 k.c. ma zastosowanie wówczas, gdy służebność gruntowa nie zwiększa już w żadnym stopniu użyteczności gospodarczej nieruchomości władnącej, a więc stała się beżużyteczna. W związku z tym nie ma znaczenia dla bytu roszczenia o zniesienie służebności, czy i w jakim stopniu istniejąca formalnie służebność jest uciążliwa dla właściciela nieruchomości obciążonej.

W świetle powyższego należy mieć na uwadze zarówno okoliczności ustanowienia przedmiotowej służebności, jak i jej rodzaj i treść.

Ww. ograniczone prawo rzeczowe ustanowione zostało jako służebność gruntowa o treści, wynikającej z brzmienia oświadczenia podmiotu ją ustanawiającego - I. P. (obecnie T.), która oświadczyła, iż ustanawia nieodpłatnie służebność gruntową, polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela działki (...). Z powyższego oraz z okoliczności, które legły u podstaw ustanowienia ww. służebności gruntowej, wynika przede wszystkim to, że nie jest to służebność drogi koniecznej, uregulowana w art. 145 k.c., której

ustanowienie i utrzymywanie uzależnione jest od istnienia bardzo konkretnych przesłanek. Przepis ten przewiduje bowiem, że jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna), oraz że przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić.

Z zeznań świadków A. S. (2) (k. 86v.), C. S. (2) (k. 86) i J. W. (2) (k. 87) wynika, że służebność została ustanowiona, ponieważ pozwany nie miał innego dojazdu do swojego domu, a jego działka jest zbyt mała, aby zrobić dojazd z posesji.

W ocenie Sądu całokształt materiału dowodowego jednocześnie wskazuje, że nieruchomość pozwanych, tj. działka nr (...), nie ma innego dostępu do drogi, znajdującej się na działce nr (...), niż przez nieruchomość obciążoną. Pozwani nie mają możliwości dostawania się bezpośrednio ze swojej posesji na drogę na ww. działce nr (...), ponieważ dojazd ten uniemożliwia istniejący rów, a ponadto usytuowanie budynków gospodarczych i ich odległość od sąsiednich nieruchomości, tj. obciążonej działki nr (...) i działki nr (...), uniemożliwia dojazd z drogi gminnej na działce nr (...) do budynku mieszkalnego pozwanych i wjazd do większego budynku gospodarczego, który bramy ma od strony tegoż budynku mieszkalnego. Natomiast odcinek działki nr (...) został co prawda na wniosek pozwanego utwardzony przez Gminę poprzez wysypanie gruzu oraz piachu, ale w sposób umożliwiający jedynie swobodne przechodzenie i ewentualnie przejeżdżanie rowerem. Natomiast aktualny stan tego gruntu uniemożliwia przejazd samochodem z uwagi na prowizoryczny jego charakter i istniejący uskok na granicy działek. Co więcej, usytuowanie zabudowań na działce nr (...) i jej kształt, a także odległość budynków od granic działki nr (...), sprawia, że od strony działki nr (...) nie można dojechać do budynków gospodarczych pozwanych. Okoliczności te potwierdziły dokonane w dniu 23 marca 2018 r. oględziny. Jest to również widoczne na fotografiach przedmiotowego terenu.

Wszystkie powołane okoliczności wskazują jednoznacznie i w sposób nie budzący wątpliwości, że przedmiotowa służebność gruntowa nie utraciła znaczenia, ale że ma nadal znaczenie dla nieruchomości władnącej i to gospodarcze, a nie jedynie np. estetyczne, czy też z punktu widzenia wygody lub upodobania jej właściciela. Dowodzi to w ocenie Sądu użyteczności służebności w rozumieniu art. 285 § 2 k.c. i stanowi w związku z tym przeszkodę do jej zniesienia w trybie art. 295 k.c.

W ocenie Sądu powódka nie wykazała, że służebność gruntowa ustanowiona na jej nieruchomości, utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, tj. że przesłanki jej ustanowienia przestały istnieć i że służebność ta przestała przynosić jakkolwiek korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej. (por. A. Kidyba (red). Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe. Lex 2012). W uzasadnieniu wyroku z dnia 26 listopada 1999 r. (III CKN 467/98, OSNCP 2000, nr 5, poz. 102) Sąd Najwyższy, dokonując wykładni art 295 k.c. wskazał, że „przesłanką zniesienia służebności gruntowej na podstawie art 295 k.c. jest utrata wszelkiego znaczenia służebności dla nieruchomości władnącej. Przepis art. 295 k.c. znajduje zastosowanie dopiero wówczas, gdy służebność gruntowa nie zwiększa już w żadnym stopniu użyteczności gospodarczej nieruchomości władnącej, a więc stała się bezużyteczna, tzn. gdy przesłanki ustanowienia służebności przestały istnieć.”

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków C. S. (2), A. S. (2), J. W. (2), M. D. (2) oraz J. D. (2). Sąd ocenił je jako obiektywne, a także spójne z pozostałymi dowodami w sprawie, tj. dowodami z dokumentów i dokumentacji fotograficznej oraz dowodem z oględzin nieruchomości. Szczególny walor dowodowy posiadały zeznania świadków M. D. (2) i J. D. (2). Nie są oni powiązani z żadną ze stron, a ich obiektywizm i bezstronność w bezpośrednim kontakcie były widoczne i nie budziły wątpliwości. Z tych powodów Sąd uznał za wiarygodne korespondujące z nimi zeznania pozwanego. W kwestiach spornych między stronami procesu, tj. co do znaczenia służebności gruntowej dla nieruchomości władnącej, Sąd odmówił wiary zeznaniom świadka K. T. (1) i powódki. Pozostają one w zdecydowanej sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym, w tym z dowodami z dokumentów i oględzin.

Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, Sąd w oparciu o powołane przepisy art. 295 k.c. w zw. z art. 285 § 2 k.c., powództwo oddalił.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik na podstawie art. 98 k.p.c. Na zasądzoną kwotę 497,00 zł. składa się opłata skarbowa od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł. oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej, tj. 480,00 zł., przewidziane w § 5 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015, poz. 1804 ze zm.).

Sąd nie uwzględnił żądania pozwanych odnośnie zasądzenia kosztów procesu na rzecz każdego z nich. Zgodnie z utrwalonym i jednolitym orzecznictwem Sądu Najwyższego, które Sąd podziela, wygrywającym proces współuczestnikom, reprezentowanym przez tego samego radcę prawnego, sąd przyznaje zwrot kosztów w wysokości, odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika. Sąd winien wziąć pod uwagę, zgodnie z art. 109 § 2 k.p.c., celowość poniesionych kosztów oraz niezbędność ich poniesienia z uwagi na charakter sprawy, a w sytuacji reprezentowania strony przez zawodowego pełnomocnika, także niezbędny nakład pracy pełnomocnika oraz czynności podjęte przez niego w sprawie, charakter sprawy i wkład pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia (porównaj choćby: uchwała Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2007 r., III CZP 130/06, OSP 2007/12/140 oraz postanowienia tego Sądu z dnia 7 kwietnia 2011 r., IV CZ 142/10, Lex nr 785282 i z dnia 15 lipca 2011 r., I UZ 15/11, Lex nr 1413498). Ponadto z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2007 r., III CZP 130/06, wynika, że fakt, że współuczestnicy reprezentowani przez tego samego radcę prawnego otrzymują zwrot jednego wynagrodzenia pełnomocnika, nie pozbawia ich - przysługującego zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. - zwrotu kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Okoliczność, że radca prawny reprezentował w sprawie większą liczbę osób, występujących po danej stronie, jest jedną z cech, składających się na charakter sprawy; taka sytuacja procesowa może też mieć wpływ na niezbędny wkład pracy pełnomocnika i podjęte przez niego czynności.