

Sygn. akt III Ca 2012/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk (spr.)

Sędzia SO Krystyna Hadryś

Sędzia SO Lucyna Morys – Magiera

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2014 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa D. A.

przeciwko K. O.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 25 września 2013 r., sygn. akt I C 814/12

1 oddala apelację;

2 zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 150 (sto pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Lucyna Morys-Magiera SSO Tomasz Tatarczyk SSO Krystyna Hadryś

Sygn. akt III Ca 2012/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 25 września 2013r. Sąd Rejonowy nakazał uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym przez dokonanie w dziale III księgi wieczystej nr (...) wpisu służebności drogi przebiegającej po działce (...) na szlaku jak w protokole ugody z 7 czerwca 1965r. w zakresie w jakim ugoda ta dotyczyła szlaku na parceli nr 163/89, który to protokół uczynił integralną częścią wyroku, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości – działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...) oraz przez dokonanie w dziale I księgi wieczystej nr (...) wpisu tejże służebności jako prawa związanego z własnością nieruchomości, zasądził od pozwanej na rzecz powódki 797 złotych tytułem kosztów postępowania. Rozstrzygnięcie oparł Sąd o następujące ustalenia faktyczne. W dniu 7 czerwca 1965r. M. W. - właściciel nieruchomości położonej w K., obejmującej działkę nr (...), dla której prowadzono księgę wieczystą nr (...) i E. G. - właścicielka nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę nr (...), dla której prowadzono księgę wieczystą nr (...) zawarły przed Sądem Powiatowym w R., w sprawie o sygn. akt I Ns 922/64, ugode, na mocy której M. W. ustanowiła na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...), objętej księgą wieczystą KW nr

(...), służebność drogi koniecznej na działce nr (...), wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) w ten sposób, że droga miała przebiegać na szlaku o oznaczonej szerokości, a to od strony drogi publicznej na szerokości 2,37 metrów, w miejscu gdzie stoi dom M. W. na szerokości 2,55 m, a w końcowej części od strony południowej na szerokości 2,88 m. W dniu 5 sierpnia 1969r. w dziale III księgi wieczystej nr (...) dokonano wpisu obciążenia w postaci prawa drogi na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) o treści określonej w ugodzie sądowej. W 1974 roku działka nr (...) została podzielona na działki nr (...). Jednocześnie działkę nr (...) odłączono do księgi wieczystej nr (...) nie ujawniając w tej księdze służebności drogi koniecznej. Obecnie dla nieruchomości obejmującej działkę nr (...), Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...), a właścicielem tej nieruchomości jest powódka. Dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Działka nr (...) została podzielona na działki (...). Dla nieruchomości obejmującej działkę nr (...) prowadzona jest aktualnie przez Sąd Rejonowy w Gliwicach księga wieczysta nr (...). Właścicielem tej nieruchomości jest pozwana. W dniu 13 października 2006r. pozwana wytoczyła przeciwko właścicielowi nieruchomości obejmującej działkę nr (...) powództwo o ustalenie wygaśnięcia służebności drogi koniecznej określonej ugodą z 7 czerwca 1965r. Wyrokiem z 17 stycznia 2007r. Sąd Rejonowy w Gliwicach, w sprawie o sygn. I C 1217/06, ustalił, że służebność drogi koniecznej przysługująca właścicielowi działki nr (...) zapisanej w księdze wieczystej nr (...), obciążająca nieruchomość pozwanej, działki nr (...) wygasła na skutek niewykonywania przez 10 lat. W dniu 30 kwietnia 2010r. wykreślono z działu III księgi wieczystej nr (...) wpis służebności drogowej. Wniosek powódki o ujawnienie w księdze wieczystej nr (...) służebności drogi przysługującej właścicielowi działki nr (...) został prawomocnie oddalony. Odrzuceniu uległa skarga powódki o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem z 17 stycznia 2007r. ustalającym wygaśnięcie służebności. Oddalone zostały dwa powództwa pozwanej wytoczone przeciwko poprzednikom prawnym powódki o zniesienie służebności drogi koniecznej. Sąd przywołał regulację art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Wyjaśnił, że usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może polegać na wpisaniu nowego prawa, bądź na sprostowaniu treści istniejącego prawa. Przyczyną wystąpienia niezgodności, jak wskazał, może być dokonanie wpisu prawa nieistniejącego lub bez podstawy prawnej, przy czym przez wpis rozumie się także wykreślenie. Zatem niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym spowodować może wykreślenie dokonane bez podstawy prawnej. W ocenie Sądu, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje jednoznacznie na niezgodność pomiędzy treścią ksiąg wieczystych KW nr (...) i KW nr (...) a rzeczywistym stanem prawnym, gdyż brak jest wpisu dotyczącego służebności drogi. Według art. 290 § 1 i 2 k.c. w razie podziału nieruchomości władnącej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części utworzonych przez podział, z kolei w razie podziału nieruchomości obciążonej służebność utrzymuje się w mocy na częściach utworzonych przez podział. Zatem po podziale działki nr (...) służebność drogi koniecznej ustanowiona przez poprzednika prawnego pozwanej ugodą z 7 czerwca 1965 roku pozostała w mocy zarówno na rzecz działki nr (...), jak i (...). Nieruchomość należąca obecnie do powódki (działka nr (...)) nadal ma przymiot nieruchomości władnącej, a nieruchomość pozwanej (działka nr (...)) powstała po podziale działki nr (...) jest obciążona służebnością drogi koniecznej. Podstawę dla dokonania w dniu 30 kwietnia 2010r. wpisu w postaci wykreślenia służebności stanowił prawomocny wyrok z 17 stycznia 2007r. ustalający, że służebność drogi koniecznej wygasła na skutek niewykonywania przez 10 lat. Orzeczenie to nie dotyczyło działki nr (...). Nie zapadło inne orzeczenie stwierdzające wygaśnięcie służebności przysługującej właścicielowi działki nr (...) ani orzeczenie znoszące tę służebność. Wykreślenie prawa służebności w części dotyczącej działki nr (...) zostało przeto dokonane bez podstawy prawnej. W konsekwencji doszło do powstania niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości obciążonej oraz księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości władnącej. O kosztach postępowania orzekł Sąd po myśli art. 98 § 1 k.p.c.

W apelacji pozwana zarzuciła naruszenie prawa materialnego – art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy ujawniony w księgach wieczystych stan prawny nieruchomości jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, naruszenie prawa procesowego – art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób wybiórczy i sprzeczny z zasadami logicznego myślenia i doświadczenia życiowego, a to przez pominięcie

okoliczności wynikającej z umowy darowizny z 22 września 2009r., pomimo uznania wiarygodności tego dowodu, w konsekwencji przyjęcie, że istniały podstawy do uzgodnienia treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, art. 328 k.p.c. przez brak wyjaśnienia przyczyn nieuwzględnienia okoliczności wynikających z umowy darowizny, art. 109 § 2 k.p.c. poprzez przyznanie kosztów zastępstwa prawnego w podwójnej stawce minimalnej. W oparciu o te zarzuty skarżąca domagała się zmiany wyroku przez oddalenie powództwa, zasądzenia od powódki kosztów postępowania.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia, jakich w sprawie dokonał Sąd Rejonowy w odniesieniu do stanu prawnego nieruchomości stron nie mogą budzić wątpliwości.

Jednoznacznie wynika z tych ustaleń, że nieruchomość stanowiąca obecnie własność pozwanej została obciążona w ugodzie z 7 czerwca 1965r. służebnością drogi na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości, która należy obecnie do powódki.

Podziałowi po ustanowieniu służebności uległy zarówno nieruchomość obciążona, jak i nieruchomość władająca. Stosownie jednak do art. 290 § 1 i 2 k.c., w razie podziału nieruchomości władającej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz kaźdej z części utworzonych przez podział, a w razie podziału nieruchomości obciążonej służebność utrzymuje się w mocy na częściach utworzonych przez podział.

Nie zachodziły podstawy do przyjęcia, że zmianie uległ stan prawny w zakresie obciążenia powstałej z podziału nieruchomości pozwanej na rzecz powódki jako właścicielki części nieruchomości powstałej z podziału nieruchomości władającej.

Wyrokiem z 17 stycznia 2007r. Sąd Rejonowy w Gliwicach ustalił, że wskutek niewykonywania przez lat 10 wygasła służebność drogi koniecznej przysługująca właścicielowi działki nr (...) obciążająca nieruchomość pozwanej.

Nie dotyczy ten wyrok powstałej z podziału nieruchomości władającej działki (...) należącej do powódki.

Wykreślenie w oparciu o ten wyrok z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości pozwanej w całości wpisu służebności drogi, a więc również w zakresie, w jakim wpis dotyczył powstałej z podziału działki (...) spowodowało, jak słusznie stwierdził Sąd Rejonowy, niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Wykreśleniu uległa służebność, która utrzymała się w mocy na rzecz działki (...) utworzonej przez podział nieruchomości władającej, a podstawę tego wpisu - wykreślenia stanowił wyrok stwierdzający wygaśnięcie służebności ale tylko w stosunku do działki (...).

Nie zapadło orzeczenie, które świadczyłoby o zmianie stanu obciążenia nieruchomości pozwanej na rzecz nieruchomości powódki.

Zasadnie zastosował zatem Sąd Rejonowy art. 10 ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece uzgadniając treść ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości stron przez nakazanie dokonania odpowiednich wpisów w dziale trzecim i pierwszym tych ksiąg.

Zmiany stanu faktycznego w terenie, wbrew twierdzeniom skarżącej, same przez się nie uniemożliwiają usunięcia niezgodności.

Przywołanie w sentencji zaskarżonego wyroku protokołu zawierającego ugodę, którą służebność została ustanowiona w zestawieniu z numerami działek służyć miało wskazaniu, że uгода dotyczy działek oznaczonych aktualnie innymi numerami, które powstały z podziału określonych w ugodzie nieruchomości władającej i obciążonej.

Ochrony przewidzianej w art. 10 ustawy z 6 lipca 1982r. nie mógł pozbawić powódki brak zgłoszenia przez nią wniosku o wpis służebności w księdze wieczystej prowadzonej dla działki powstałej z podziału nieruchomości władnącej w sytuacji, gdy jak wynika z treści powołanego w apelacji aktu notarialnego, powódka posiadała wiedzę o istniejącym obciążeniu.

Nie naruszył Sąd Rejonowy art. 109 § 2 k.p.c. ustalając wyższe niż w stawce minimalnej koszty poniesione przez powódkę z tytułu profesjonalnego zastępstwa prawnego. Wyjaśnił ten Sąd motywy swojego rozstrzygnięcia, które nie budzą wątpliwości.

Z przytoczonych względów orzec należało jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c., o kosztach postępowania odwoławczego – po myśli art. 98 § 1 i 3 k.p.c., pozwana będąc stroną przegrywającą obowiązana jest zwrócić powódce, na jej żądanie, koszty obejmujące wynagrodzenie adwokata.

SSO Lucyna Morys-Magiera SSO Tomasz Tatarczyk SSO Krystyna Hadryś