

Sygn. akt III Ca 573/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Marcin Rak (spr.)

Sędzia SO Arkadia Wyraz - Wieczorek

SR (del.) Łucja Gruszczyńska-Czapla

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2018 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa L. M. i E. M.

przeciwko S. C. (1) (C.)

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w W. Ś.

z dnia 2 lutego 2018 r., sygn. akt I C 1400/17

1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1 i 3 w ten sposób, że:

a) **oddala powództwo;**

b) **zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej 287 zł (dwieście osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;**

2. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej 185 zł (sto osiemdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Łucja Gruszczyńska – Czapla SSO Marcin Rak SSO Arkadia Wyraz – Wieczorek

Sygn. akt **III Ca 573/18**

UZASADNIENIE

Powodowie E. M. i L. M. wnieśli o stwierdzenie, że służebność drogi, ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela parceli nr (...), obciążająca nieruchomości stanowiącą parcelę nr (...), o powierzchni 0,1671 ha zapisaną w księdze wieczystej nr (...) na rzecz powodów, wygasła 1 stycznia 1990 r. Nadto wnieśli o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu. Na uzasadnienie podali, że są właścicielami nieruchomości obciążonej zaś służebność drogi ustanowiona w 1975 roku nie była realizowana od 1980 roku. W związku z tym wygasła z mocy prawa wobec jej niewykonywania przez 10 lat.

Pozwana S. C. (2) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zaprzeczyła aby sporna służebność nie była wykonywana. Nadto zarzuciła, że nabyła nieruchomości na mocy odpłatnej czynności prawnej i nie działała w złej wierze. Tym samym korzysta z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, dzięki czemu nawet jeżeli służebność wygasła przed jej nabyciem to z uwagi na fakt jej niewykreślenia z księgi wieczystej, nieruchomości została nabyta wraz ze służebnością. Powoływała się tu na pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z 8 kwietnia 1983 roku, III CZP 8/83.

Wyrokiem z 2 lutego 2018 roku Sąd Rejonowy:

1. ustalił, że służebność drogi ustanowiona na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę (...) wywodzącą się z księgi wieczystej KW (...), a obciążająca nieruchomości stanowiącą działkę (...) opisaną w księdze wieczystej KW (...) wygasła z dniem 1 stycznia 1992 r. ;
2. w pozostałej części powództwo oddalił;
3. zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że powodowie są właścicielami nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w W. Ś.. Nieruchomość powodów jest obciążona służebnością drogi na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki (...). Służebność ta została ustanowiona w 1975 r. w wyniku działu spadku dokonanego w dniu 26 września 1975 r. Wówczas działkę (...) otrzymał ojciec powódki S. E., z kolei działkę (...) otrzymał jego brat A. E.. A. E. przekazał nieruchomości synowi 10 maja 2010 r. Obecnie właścicielką działki (...) jest pozwana, która nabyła ją mocą umowy notarialnej z 25 stycznia 2017 roku.

Sąd Rejonowy ustalił nadto, że pas służebności, ciągnie się za ogrodzeniem nieruchomości należącej do powodów, wzdłuż ogrodzenia aż do granicy. Pas ma szerokość 3 metrów i jest porośnięty wyłącznie trawą. Od drogi publicznej jest oddzielony krawężnikiem, który nie jest obniżony w miejscu, które mogłoby służyć za potencjalny wjazd. Na pasie brak jest jakichkolwiek śladów przejazdu.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że na działce (...) znajdował się sad, następnie działka była karczowana i koszona, wypasano na niej również zwierzęta. Osoby korzystające z działki nie korzystały z pasa służebności. Ostatnimi osobami, które korzystały z pasa służebności była A. S. z mężem, który zmarł w 1981 r. Po jego śmierci A. S. nie wykonywała na działce żadnych prac i nie przechodziła na nią. Pas służebności utrzymywany był wyłącznie przez właścicieli nieruchomości obciążonej. Utrzymanie polegało głównie na koszeniu trawy.

Mając na względzie te ustalenia Sąd Rejonowy powołał art. 293§1 k.c. jako podstawę faktyczną żądania pozwu. Wskazał, że zgodnie z tą regulacją służebność gruntowa wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć.

Za niezasadną uznał obronę pozwanej, która powoływała się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych związaną z wpisem prawa służebności do księgi. W tym aspekcie wskazał, że przedmiotem rozpoznania w sprawie nie był fakt istnienia lub nieistnienia zapisu księdze wieczystej, a kwestia związana z faktycznym wykonywaniem zapisanego prawa drogi. Wywiódł, że celem regulacji art. 293 §1 k.c. jest uzyskanie możliwości wykreślenia służebności uprzednio wpisanej do księgi wieczystej. Wywodził, że orzeczenie Sądu Najwyższego, na które powoływała się pozwana wydane zostało w odmiennych realiach ustrojowych i ma charakter jednostkowy.

Dalej wywiódł, że ze sporny szlak nie służył za dojście do nieruchomości powodów od śmierci męża A. S., to jest od 1981 roku. Wobec niemożności ustalenia konkretnej daty ustania wykonywania tego prawa, Sąd Rejonowy stwierdził, że 10 letni termin z art. 293§1 k.p.c. rozpoczął swój bieg 1 stycznia 1982 roku. W konsekwencji powództwo uznał za usprawiedliwione co do zasady, z tym że przyjął późniejszą niż wskazywali powodowie datę wygaśnięcia służebności, a to 1 stycznia 1992 roku. W zakresie dotyczącym okresu przed tą datą powództwo oddalił.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu powołał art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka kwestionując rozstrzygnięcie w części uwzględniającej powództwo i dotyczącej kosztów postępowania.

Zarzuciła naruszenie:

- art. 5 ustawy z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm. - dalej jako k.w.i.h) poprzez jego niezastosowanie i niezasadną odmowę udzielenia ochrony służebności;
- art. 233§1 i 2 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego z pominięciem jego istotnej części, a to dokumentacji sporządzonej w postępowaniu administracyjnym dotyczącej scalenia działek;
- art. 328§2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku zwłaszcza w zakresie odmowy stosowania instrumentu rękopisami publicznej wiary ksiąg wieczystych.

Formułując te zarzuty domagała się zmiany wyroku w zaskarżonej części i oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Rozstrzygając w pierwszej kolejności o zarzucie naruszenia art. 328§2 k.p.c. wskazać trzeba, że zgodnie z jednolitym i utrwalonym orzecznictwem zarzut ten może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji tylko w wyjątkowych wypadkach, a mianowicie wówczas gdy niezachowanie jego wymagań konstrukcyjnych uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub nie pozwala na jego kontrolę odwoławczą. Tylko w takim wypadku uchybienie art. 328§2 k.p.c. może mieć wpływ na wynik sprawy. Tego rodzaju wadliwości nie sposób natomiast dostrzec w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, które tym samym poddawało się kontroli instancyjnej, co z kolei umożliwiało rozpoznanie apelacji w sposób pozwalający na prawomocne zakończenie sprawy. Nie ma przy tym racji skarżąca gdy wskazuje na rzekome niewyjaśnienie w uzasadnieniu przyczyn odmowy stosowania normy art. 5 k. w. i h. Sąd Rejonowy przeprowadził bowiem wywód w tym zakresie. Odmienną rzeczą pozostawało natomiast czy był on trafny.

Chybiony był nadto zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Ustalenia Sądu Rejonowego w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia poczynione były prawidłowo i w tym zakresie w istocie były bezsporne na etapie postępowania odwoławczego. Skarżąca nie kwestionowała bowiem ostatecznie ustalonego przez Sąd Rejonowy faktu zaniechania korzystania ze służebności z końcem 1981 roku, jak i ustaleń dotyczących przebiegu tej służebności oraz zmian właściciela nieruchomości władnącej. Ustalenia te Sąd Okręgowy w całości podzielił i uznał za własne doprecyzowując jedynie, na podstawie złożonych do akt odpisów umów notarialnych, jak i zapisów w księdze wieczystej (...), prowadzonej dla działki (...), że pozwana wraz z mężem nabyła ta nieruchomość mocą umowy sprzedaży z 31 maja 2016 roku, a następnie małżonek pozwanej i pozwana, mocą umowy z 25 stycznia 2017 roku darowali tą nieruchomość do majątku odrębnego pozwanej. Sporna służebność ujawniona była jedynie w treści księgi wieczystej obciążonej nr (...).

Akcentowanie w apelacji okoliczności dotyczące toczącego się postępowania administracyjnego w przedmiocie scalenia nieruchomości nie miały przy tym żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Jak już wskazano, apelująca nie kwestionowała ustaleń Sądu Rejonowego co do zaniechania korzystania ze spornej służebności z końcem 1981 roku. Okoliczność ta, co do zasady skutkowałą wygaśnięciem służebności z datą pewną 1 stycznia 1992 roku, na podstawie art. 293§1 k.c.

Nie mogło to jednak prowadzić do uwzględnienia powództwa w świetle powoływanego przez pozwaną i niezasadnie niezaakceptowanego przez Sąd Rejonowy poglądu wyrażonego w uchwale Sądu Najwyższego z 8 kwietnia 1983 roku (III CZP 8/83, OSNC 1983/11/173), zgodnie z którym nabywca nieruchomości władnącej może nabyć - dzięki działaniu rękopisami wiary publicznej ksiąg wieczystych - wpisaną do księgi wieczystej służebność gruntową, mimo że służebność ta wygasła wskutek jej niewykonywania.

Wskazana teza znajduje uzasadnienie w wykładni art. 5 – 8 k.w.i.h., a fakt jej sformułowania w odmiennych warunkach ustrojowych, nie czynił jej nieaktualną. Ma ona swoje podstawy we wnioskowaniu zgodnie z którym, przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przyjmują w imię bezpieczeństwa obrotu bezwzględną przewagę treści księgi wieczystej nad rzeczywistym stanem prawnym. Główna przy tym funkcja tak ujętej zasady polega na wypływającym z niej wyjątku od dalszego założenia, w myśl którego zbywalne prawo podmiotowe może skutecznie przenieść na nabywcę tylko osoba uprawniona; dotyczy to przy tym nie tylko samego faktu przysługiwania takiego prawa zbywcy, ale także zakresu tego prawa. Z mocy powyższego wyjątku osoba nieuprawniona, lecz wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona, może - jeżeli nabywca działa w dobrej wierze - skutecznie przenieść prawo, które jemu nie przysługuje, albo też przenieść wpisane na jego rzecz prawo w zakresie szerszym od rzeczywistego. Pozostaje natomiast bez znaczenia, czy brak uprawnienia zbywcy jest następstwem tej okoliczności, że zbyte prawo przysługiwało w rzeczywistości innej osobie aniżeli zbywca, czy też że prawo to nie istniało, bądź dlatego, że w ogóle nie powstało, bądź że wygasło z przyczyn o jakich mowa w art. 293 k.c.

Wywód ten w żadnej mierze nie odwołuje się do realiów ustrojowych początku lat 80-tych ubiegłego wieku. Przeciwnie, jest to wyłącznie praworzeczowa analiza przepisów, które nie uległy zmianie na przestrzeni lat i obowiązują nadal w takim samym kształcie. Co więcej, pogląd wyrażony w omawianej uchwale jest powszechnie akceptowany w doktrynie. Odwołują się do niego obecnie autorzy monografii i komentarzy (por.: G. Bieniek, M. Gdesz, S. Rudnicki, Nieruchomości. Problematyka prawna, Wydawnictwo Lexis Nexis 2013 rok, teza 21 rozdziału Służebności; J. Gudowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, Wydanie II, Wydawnictwo WoltersKluwer 2016 rok, teza do art. 293; T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, Wydawnictwo LexisNexis, 2014 rok, teza 17 do art. 5; J. Pisiuliński (red.) Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz LexisNexis 2014, teza 12 do art. 5)

Wbrew wywodom Sądu Rejonowego nie było też tak, że przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, w tym art. 5 k.w. i. h., pozostawały poza zakresem rozstrzygnięcia. Jeżeli bowiem pozwana nabyła prawo w warunkach działania tej rękojmi, to wyłączało to możliwość żądanego pozwem ustalenia wygaśnięcia służebności, które to ustalenie musiało nastąpić na podstawie stanu aktualnego, z chwili zamknięcia rozprawy (art. 316§1 k.p.c.).

W świetle art. 5 – 8 k.w. i h. znaczenie miały zatem sposób i okoliczności nabycia nieruchomości władnącej przez pozwaną, która powołując się na art. 5 k.w.i.h. wskazywała na nabycie w dobrej wierze, zgodnie z zapisami w księdze wieczystej, spornego prawa drogi. Zważywszy na wynikające z art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary, ciężar dowodu, że pozwana działała w złej wierze, spoczywał na powodach (art. 6 k.c.), którzy domagali się ustalenia wygaśnięcia służebności i podważali skuteczność nabycia prawa przez pozwaną.

Powodowie obowiązkowi temu nie sprostali, to jest nie wykazali istnienia wynikających z art. 6-8 okoliczności wyłączających rękojmię z art. 5 k. w. i h. W szczególności żaden z przeprowadzonych w sprawie dowodów nie wskazywał aby pozwana i jej mąż, nabywając odpłatnie nieruchomość 31 maja 2016 roku mieli świadomość wygaśnięcia ustanowionej dla tej nieruchomości służebności drogi. Już więc ta okoliczność sprawiła, że pomimo faktycznego wygaśnięcia służebności kilkanaście lat wcześniej, pozwana i jej małżonek nabyli ją wraz z nabyciem nieruchomości władnącej. Późniejsze nieodpłatne nabycie nieruchomości wyłącznie przez powódkę nie miało znaczenia skoro nastąpiło przed upływem 10 lat od - niejako ponownego - powstania służebności drogi.

W okolicznościach sprawy nie miał przy tym znaczenia fakt nieujawnienia prawa drogi w treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej. Orzecznictwo wyjaśnia bowiem, że dla samego faktu powstania i istnienia służebności gruntowych znaczenie ma wpis w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości służebnej (obciążonej). Wpis takiej służebności w księdze wieczystej nieruchomości władnącej na charakter jedynie wtórny i powinien nastąpić z urzędu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 8 marca 2018 r., II CSK 683/17, Lex 2508575 oraz z 22 lipca 2010 r., I CSK 583/09, OSNC 2011, Nr 3, poz. 33).

Co do zasady zatem świadomość nabywcy nieruchomości władnącej o istnieniu w księdze wieczystej nieruchomości obciążonej wpisu służebności gruntowej dla nieruchomości władnącej, spełnia wymogi do uzyskania ochrony z art. 5 k.w. i h. w zakresie skuteczności nabycia tej służebności (oczywiście przy braku okoliczności wyłączających z art. 6 – 8 k.w i h.).

Z niekwestionowanych zeznań i twierdzeń pozwanej wynikało natomiast, że przed zakupem nieruchomości sprawdzała ona stan prawny tej nieruchomości w zakresie służebnego prawa drogi dla tej nieruchomości.

Zatem wykazała ona skuteczne w świetle art. 5-8 k. w. i h. nabycie nieruchomości władnącej wraz z prawem drogi.

Wyłączało to możliwość uwzględnienia powództwa.

Z tych też względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386§1 k.p.c. zmienił wyroku Sądu Rejonowego i oddalił powództwo także w zaskarżonej części.

Skutkiem tej zmiany musiała być korekta rozstrzygnięcia o kosztach, które na zasadzie art. 98 k.p.c. obciążały powodów. Zasądzona na rzecz pozwanej należność obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości stawki minimalnej (270 zł) ustalonej na podstawie §2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265), powiększonej o poniesioną opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na tożsamej zasadzie z art. 98 k.p.c. Zasądzona powódce należność obejmowała poniesioną opłatę od apelacji (50 zł) powiększoną o koszty wynagrodzenia pełnomocnika w stawce minimalnej (135 zł) ustalonej na podstawie §2 pkt 2 w zw. z §10 ust 1 pkt 1 cytowanego rozporządzenia.

SSR del. Łucja Gruszczyńska – Czapla SSO Marcin Rak SSO Arkadia Wyraz - Wieczorek