

Sygn. akt I C 109/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2021r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu w I Wydziale Cywilnym, w składzie:

Przewodniczący: sędzia Michał Włodarek

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Dulas

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 maja 2021r. w K.

sprawy z powództwa **D. P. i R. P.**

przeciwko pozwanym **H. W., B. M. i J. M. oraz M. C.**

o zniesienia służebności

1. znosi bez wynagrodzenia bezpłatną służebność drogi koniecznej zapisaną w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kaliszu, polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez całą działkę (...), powstałą z podziału działki nr (...) do ulicy (...), ustanowioną aktem notarialnym z dnia 18 października 1999r. Nr repertorium A 10197/99 przez Notariusza D. R., Kancelaria Notarialna w K. na rzecz pozwanych B. M. i J. M. oraz każdorazowego właściciela działki nr (...) zapisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kaliszu,
2. nakazuje pobrać od powodów D. P. i R. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kaliszu tytułem części nieuiszczonych wydatków kwotę 1.732,02zł (jeden tysiąc siedemset trzydzieści dwa złote 02/100),
3. nie obciąża pozwanych w całości kosztami procesu.

Sygn. akt I C 109/21

UZASADNIENIE

W dniu 20 maja 2016r. powodowie D. P. i R. P. skierowali w stosunku do pozwanych H. W., B. M., J. M. i J. D. żądanie zniesienia służebności ustanowionej na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że nabyli od J. D. na podstawie umowy sprzedaży warunkowej z dnia 29 listopada 2007r. i umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 6 lutego 2008r. własność niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działki o nr (...) o łącznej pow. 0,1400ha wchodzącej w skład większej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...), dla odłączonych działek o nr (...) została urządzona i jest prowadzona księga wieczysta nr (...), a w dacie sprzedaży przedmiotowa nieruchomość nie była obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, co potwierdzała treść księgi wieczystej (...).

Powodowie wskazali dalej, że postanowieniem Prezydenta Miasta K. z dnia 8 maja 2007r. pozytywnie zaopiniowano wstępny projekt podziału nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), tj. wydzielenie działek o nr:(...), (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...), (...) i (...) pod następującymi warunkami, że m.in. nowowydzielane działki o nr: (...),(...)i (...)nie będą stanowić samodzielnych działek budowlanych, stąd mogą zostać wydzielone wyłącznie działka nr (...) na uzupełnienie nowowydzielonych działek o nr: (...)i (...) działka nr (...) na uzupełnienie nowowydzielonych działek o nr: (...) i (...), działka

nr (...) na uzupełnienie nowowydzielonych działek o nr: (...) i (...), z którymi łącznie stanowią jedną nieruchomość przeznaczoną pod drogę wewnętrzną.

Następnie decyzją nr (...) z dnia 5 marca 2008r. Prezydent Miasta K. ustalił dla powodów warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w K. przy ul. (...) oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr (...) (obręb 145). Po uzyskaniu pozwoleń powodowie rozpoczęli prace budowlane, obecnie na nieruchomości posadowione są fundamenty.

Powodowie dalej wskazali, że podjęli decyzję o sprzedaży tej nieruchomości i przygotowując stosowne dokumenty powzięli wiedzę, iż nieruchomość jest obciążona bezpłatną służebnością drogi koniecznej polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez całą działkę (...) powstałą z podziału działki nr (...) do ulicy (...), co nastąpiło w dniu 18 października 1999r. w związku ze sprzedażą części nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...).

Powodowie podnieśli również, iż pozwani B. M. i J. M. od momentu zakupu przez powodów przedmiotowej nieruchomości nigdy nie wykonywali uprawnień wynikających z ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego ich nieruchomość.

W ocenie powodów w przedstawionych warunkach w związku z zabudową ich nieruchomości obejmującą działkę obciążoną służebnością oraz wobec niewykonywania przez pozwanych B. M. i J. M. uprawnień z niej wynikających, służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie.

W odpowiedzi na pozew pozwani B. M. i J. M. sprzeciwili się powództwu, w szczególności wskazując, iż w przypadku jego uwzględnienia należąca do nich nieruchomość nie będzie miała dostępu do drogi publicznej.

Pozwana H. W. oświadczyła, że w przypadku zwolnienia jej nieruchomości jako władnącej od służebności, będzie ona miała dostęp do drogi publicznej.

Postanowieniem z dnia 6 lutego 2018r. Sąd Rejonowy w Kaliszu w sprawie o sygn. akt I C 1557/16 zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 kpc, które zostało podjęte postanowieniem tego Sądu z dnia 5 czerwca 2018r., natomiast postanowieniem z dnia 5 września 2018r. zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 kpc, które zostało podjęte postanowieniem z dnia 27 stycznia 2021r. Orzeczeniem z tej samej daty Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej M. C..

W odpowiedzi na pozew pozwana M. C. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana podniosła zarzut braku atrybutu po jej stronie legitymacji procesowej biernej oraz że nieruchomość zapisana w Kw nr (...) nie stanowi nieruchomości władnącej dla nieruchomości zapisanej w Kw nr (...).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Na podstawie wyciągu z wykazu zmian gruntowych z dnia 19 sierpnia 1999r. dokonano ujawnienia stanu nowego nieruchomości rolnej położonej w K. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...), stanowiącej współwłasność w udziałach po 1/2 części K. D. i J. – W. D., w ten sposób, że oznaczono ją jako działki o nr (...) o łącznej pow. 0,4746ha.

Wykazem synchronizacyjnym dokonano oznaczenia działek według ewidencji gruntów i budynków stanowiących dotychczas działki o nr (...) jako działki o nr (...) o łącznej pow. 0,3600ha, przy czym działka (...) po podziale stanowiła działki o nr (...).

Nieruchomość należąca do pozwanej M. C. ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

(mapa k. 73, wydruk z ekw (...) k. 221-228, z akt KW nr KZ1A/00003348/0: wyciąg z wykazu zmian gruntowych k. 26-27, opis i mapa k. 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, wykaz synchronizacyjny k. 36, wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego

k. 37, podział nieruchomości k. 38, zawiadomienie k. 44-51, 52-57, 115-123, przesłuchanie powoda R. P. k. 87v 00:12:15-00:23:13, k. 149v, 249v, przesłuchanie pozwanej B. M. k. 87v-88 00:23:13-00:34:45, k. 149v-150, 249v-250, przesłuchanie pozwanej H. W. k. 88 00:34:45-00:38:50, k.150, 250v, przesłuchanie powódki D. P. k. 149v, 249v, przesłuchanie pozwanego J. M. k. 150, 250-250v, przesłuchanie pozwanej M. C. k. 250v-251)

W dniu 18 października 1999r. pozwani J. M. i B. M. zawarli z K. D. umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,1146 ha wchodzącej w skład większej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...).

Sprzedający ustanowił nieodpłatnie na rzecz kupujących J. M. i B. M. oraz każdorazowego właściciela działki nr (...) służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez całą działkę nr (...) do ul. (...).

Ponadto K. D. wyraził zgodę na nieodpłatne przyłączenie się kupujących J. M. i B. M. do przyłączy gazu, wody, kanalizacji, energii elektrycznej i przyłączy telefonicznego znajdujących się na działkach nr (...).

Dla odłączonej działki nr (...) została urządzona i jest prowadzona księga wieczysta nr (...).

Zarządzeniem z dnia 2 marca 2000r. w sprawie o sygn. akt Dz. Kw. (...) – 2/99 zwrócono wniosek pozwanych J. M. i B. M. z dnia 7 grudnia 1999r. o wpis w dziale I – Sp dla działki nr (...) i w dziale III Kw nr (...) służebności drogi koniecznej.

Rzeczowego wpisu dokonano dopiero w dniu 7 grudnia 2012r., który następnie uzupełniono w dniu 13 lutego 2013r.

(odpis KW nr (...) k. 38-40, kopia skargi k. 66, , oświadczenie k. 71-72, z akt KW nr(...): akt notarialny Rep. A (...) k. 1-3, opis i mapa k. 4, zarządzenie k. 14, zawiadomienie k. 24-25, 34-37, z akt KW nr (...) zawiadomienie k. 26, przesłuchanie pozwanej B. M. k. 87v-88 00:23:13-00:34:45, k. 149v-150, 249v-250, przesłuchanie pozwanego J. M. k. 150, 250-250v)

Postanowieniem Prezydenta Miasta K. z dnia 8 maja 2007r. nr (...). (...) - (...) pozytywnie zaopiniowano wstępny projekt podziału nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) (działki o nr: (...)- obręb nr 145 M.), tj. wydzielenie działek o nr:(...), (...)pod następującymi warunkami:

- nowowydzielane działki o nr: (...) nie będą stanowić samodzielnych działek budowlanych, stąd mogą zostać wydzielone wyłącznie:

- działka nr (...) na uzupełnienie nowowydzielonych działek o nr: (...)

- działka nr (...) na uzupełnienie nowowydzielonych działek o nr: (...)

- działka nr (...) na uzupełnienie nowowydzielonych działek o nr: (...)

z którymi łącznie stanowić będą jedną nieruchomość przeznaczoną pod drogę wewnętrzną,

- nowowydzielane działki o nr: (...)nie będą stanowić samodzielnych działek budowlanych, stąd mogą zostać wydzielone wyłącznie na uzupełnienie nieruchomości sąsiedniej, oznaczonej jako działka nr (...) (obręb 145),

z którą łącznie stanowić będą jedną nieruchomość przeznaczoną po zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

- nowowydzielane działki o nr: (...) nie będą stanowić samodzielnych działek budowlanych, stąd mogą zostać wydzielone wyłącznie na uzupełnienie nieruchomości sąsiedniej, oznaczonej jako działka nr (...) (obręb 145),

z którą łącznie stanowić będą jedną nieruchomość pozostającą przy właścicielu z zachowaniem dotychczasowego sposobu jej użytkowania.

Ponadto wskazano, iż należy zapewnić stosowne służebności dojścia i dojazdu oraz budowy i funkcjonowania istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym również do nieruchomości sąsiedniej oznaczonej jako działka nr (...) (obręb 145).

(postanowienie nr (...). (...)- (...) k. 17-19, 67-68, mapa k. 20, 69)

Powodowie R. P. i D. P. nabyli od J. D. na podstawie umowy sprzedaży warunkowej z dnia 29 listopada 2007r. i umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 6 lutego 2008r. własność niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działki o nr (...) o łącznej pow. 0,1400ha wchodzącej w skład większej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...).

Dla odłączonych działek o nr (...) została urządzona i jest prowadzona księga wieczysta nr (...).

Decyzją nr (...) z dnia 5 marca 2008r. (...) – 0021/08/2008/ (...) zmienioną w części decyzją z dnia 1 października 2008r. (...). (...)0021/08/2008/ (...) Prezydent Miasta K. ustalił dla powodów R. P. i D. P. warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w K. przy ul. (...) oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr (...) (obręb 145), natomiast decyzją z dnia 7 października 2008r. nr 575/08 (...). (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę obejmującego budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na terenie położonym w K. przy ul. (...) dla działek o nr (...).

Od momentu zakupu przez powodów opisanej wyżej nieruchomości pozwani B. M. i J. M. nie wykonują żadnych uprawnień z tytułu służebności ustanowionej aktem notarialnym Rep. A (...). Na przedmiotowej nieruchomości powodowie zgodnie z treścią decyzji administracyjnej rozpoczęli inwestycję budowlaną. Obecnie są tam posadowione fundamenty, w tym na działce nr (...). Powyższa zabudowa czyni całkowicie niemożliwym korzystanie przez pozwanych B. M. i J. M. z prawa władania i używania części nieruchomości powodów.

(umowa sprzedaży warunków Rep. A 15501/2007 k. 9-11, umowa przeniesienia własności nieruchomości k. 12-15, mapa k. 16, decyzja nr (...) k. 21-26, 27-29, decyzja nr (...) k. 30-31, odpis KW nr (...) k. 34-35, z akt KW nr(...): akt notarialny Rep. A (...) k. 1-4, akt notarialny Rep. A (...) k. 5-7, wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego k. 8, zawiadomienie k. 10-15, 27-30, przesłuchanie powoda R. P. k. 87v 00:12:15-00:23:13, k. 149v, 249v, przesłuchanie powódki D. P. k. 149v, 249v, przesłuchanie pozwanej B. M. k. 87v-88 00:23:13-00:34:45, k. 149v-150, 249v-250, przesłuchanie pozwanego J. M. k. 150, 250-250v)

Pozwana H. W. w dniu 2 grudnia 2009r. nabyła od J. D. na podstawie umowy sprzedaży i umowy darowizny nieruchomość zabudowaną stanowiącą działki o nr (...) o łącznej pow. 0,0688ha oraz udział wynoszący 1/2 części nieruchomości niezabudowanej stanowiącej działki o nr (...) o łącznej pow. 0,0304ha wchodzących w skład większej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...).

Pozwana H. W. na nieruchomości stanowiącej działki o nr (...)//11 i 106/13 ustanowiła nieodpłatnie, bezpłatną służebność przejazdu, przechodu i budowy urządzeń infrastruktury technicznej, wodociągu, kanalizacji, sieci energetycznej oraz dostępu do tych urządzeń ekipom technicznym wykonującym remonty i naprawy poprzez działki o nr (...), na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości składającej się z działek nr (...).

Dla odłączonych działek o nr (...) została urządzona i jest prowadzona księga wieczysta nr (...), natomiast dla odłączonych działek o nr (...) została urządzona i jest prowadzona księga wieczysta nr (...).

(...) należące do pozwanej H. W. mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

(z akt KW nr (...): umowa sprzedaży i umowa darowizny Rep. (...) k. 2-7, wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego k. 8, zawiadomienie k. 26-29, z akt KW nr (...))wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego k. 1, zawiadomienie k. 2-5, przesłuchanie pozwanej H. W. k. 88 00:34:45-00:38:50, k.150, 250v)

Obecnie działki o nr (...) są działkami przejezdnymi, a ich stan fizyczny i techniczny umożliwia zabezpieczenie potrzeb dostępu działki nr (...) do drogi publicznej.

(przesłuchanie powoda R. P. k. 87v 00:12:15-00:23:13, k. 149v, 249v, przesłuchanie powódki D. P. k. 149v, 249v)

Zwolnienie ze służebności drogi koniecznej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) zapisanej w KW nr (...) spowoduje dla właścicieli bądź uprawnionych na podstawie innego tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości zapisanych w księgach wieczystych (...) brak jakiegokolwiek dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości niezabudowanej w której skład wchodzi dz. nr 106/7 zapisana w księdze wieczystej nr (...), stanowiąca własność J. i B. małż. M., natomiast co do nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...), składającej się z dz. nr (...) stanowiącej własność M. C., zwolnienie ze służebności drogi koniecznej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) nie wpłynie na brak dostępu tej nieruchomości do drogi publicznej. Z uwagi na to, że właściciel dz. nr (...) jest współwłaścicielem dz. nr (...) zapisanych w księdze wieczystej nr (...) oraz w dziale III księgi wieczystej nr (...) istnieje ograniczone prawo rzeczowe polegające na bezpłatnej służebności przejazdu, przechodu i budowy urządzeń infrastruktury technicznej, wodociągu, gazociągu, kanalizacji, sieci energetycznej oraz dostępu do tych urządzeń ekipom technicznym wykonującym remonty i naprawy poprzez działki numer (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składającej się z działek numer (...), stąd nieruchomość zapisana w księdze wieczystej nr (...) oraz należące do tej nieruchomości obiekty budowlane, będą posiadały dostęp do drogi publicznej (ul. (...), dz. nr 22). W aktualnym stanie prawnym dz. nr (...) stanowią nieruchomość władnącą, natomiast dz. nr (...), której właścicielem jest H. W. stanowią nieruchomość obciążoną (służebną).

Chcąc zwolnić ze służebności drogi koniecznej nieruchomość stanowiącą dz. nr 106/16 należy ustalić inny, alternatywny przebieg służebności drogi koniecznej tylko dla dz. nr (...) gdyż dostęp do drogi publicznej działek zapisanych w księdze wieczystej nr (...) (dz. nr (...) nie był zapisany prawnie obciążając dz. nr (...))

W aktualnym stanie faktycznym możliwe są dwa warianty przebiegu służebności drogi koniecznej do dz. nr 106/7 zapisanej w księdze wieczystej nr (...), uwzględniając zwolnienie ze służebności drogi koniecznej nieruchomości stanowiącą dz. nr 106/16 zapisaną w księdze wieczystej nr (...).

W wariantcie I, służebność drogi koniecznej odbywałaby się od drogi publicznej dz. nr 22 (ul. (...)) poprzez całe dz. nr 106/9 (SG1), 106/10 (SG2) i 106/14 (SG3) o szerokości 4,50 m oraz długości ca 97,00 m, a następnie dochodziła do przedmiotowej dz. nr 106/7. Przebieg służebności drogi koniecznej w wariantcie I został oznaczony w opinii biegłego symbolem SG1, SG2 i SG3 oraz przedstawiony na mapie do wstępnego ustalenia służebności gruntowych w skali 1:500 kolorem brązowym (SG1), czerwonym (SG2) i pomarańczowym (SG3).

W wariantcie II, służebność drogi koniecznej odbywałaby się od drogi publicznej dz. nr 99 (ul. (...)) poprzez całą dz. nr 107/1 o szerokości przejazdu przez tę działkę równą 6,00 m oraz długości ca 128,00 m. Przebieg wskazanej służebności drogi koniecznej w wariantcie II oznaczono w opinii biegłego symbolem SG4 i przedstawiono na mapie do wstępnego ustalenia służebności gruntowych w skali 1:500 kolorem niebieskim.

Powierzchnia służebności drogi koniecznej do dz. nr 106/7 w poszczególnych wariantach wyniosłaby: w wariantcie I: SG1 - 176 m², SG2 - 128 m² i SG3 - 189 m² (suma: 493 m²), natomiast w wariantcie II: SG4 - 856 m².

Przebieg służebności drogi koniecznej w wariantcie I jest najbardziej optymalny i wskazany. Biorąc pod uwagę § 14 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie minimalna szerokość dojazdów do działek budowlanych, a pod takim kątem należałoby rozpatrywać charakter/przeznaczenie dz. nr 106/7, wynosi 4,50 m. Dodatkowo zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 23 lipca 2007r. nr (...) - 67-1/07 w sprawie zatwierdzenia podziału nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów (obr. ewid. nr 145 M. K.) jako działka nr (...) o pow. 0,0710 ha, stanowiącej własność M. C.; dz. nr (...) zostały wydzielone z przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną. Stąd wniosek, że działki nr (...) nie będą mogły być w inny sposób zagospodarowane oraz organ administracji publicznej właściwy

w sprawach zagospodarowania przestrzennego uznał za odpowiednią szerokość drogi wewnętrznej równą 4,50 m (wariant I). Przeprowadzenie drogi koniecznej w tym wariantie uwzględnia potrzeby przedmiotowej nieruchomości (dz. nr 106/7) oraz najmniej obciąża grunty sąsiednie. Poprzez najmniejsze obciążenie należy rozumieć, że wskazany przebieg służebności jest najkrótszy, najwęższy (w ramach dopuszczalnych przepisów), a tym samym najmniej obciąża nieruchomości sąsiednie w kontekście powierzchniowym. Ponadto przebieg służebności drogi koniecznej jest prostoliniowy, a szerokość na całym odcinku jednakowa i dostosowana do aktualnego/przyszłego wykorzystywania/przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości (dz. nr 106/7). Dodatkowo wydzielona droga wewnętrzna, w której skład wchodzi dz. (...) posiada zaprojektowany kąt widoczności od strony ul. (...) (w celu lepszej komunikacji) oraz pas terenu przeznaczony do zawracania przy granicy z dz. nr 106/7. Konfrontując wariant I przebiegu służebności drogi koniecznej z wariantem II należy zauważyć, że choć dz. nr 107/1 jest przeznaczona i wykorzystywana jako droga dojazdowa do dz. nr 107/5, 107/4, 107/3 i 107/2, a tym samym nie będzie inaczej zagospodarowana, to wskazany wariant przebiegu drogi koniecznej jest dłuższy, szerszy, a w konkluzji obciąża większą powierzchnię w porównaniu do powierzchni służebności zaproponowanej w wariantcie I.

(opinia biegłego sądowego z dziedziny geodezji i kartografii k. 118-130, 142-143)

Postanowieniem z dnia 1 grudnia 2020r. Sąd Rejonowy w Kaliszu w sprawie o sygn. akt I Ns 7/19 stwierdził, iż spadek po J. D. na podstawie testamentu notarialnego nabyła pozwana M. C. w całości.

(z akt SR w Kaliszu I Ns 7/19: postanowienie k. 116)

Postanowieniem z dnia 15 marca 2018r. Sąd Rejonowy w Kaliszu w sprawie o sygn. akt I Ns 143/18 umorzył postępowanie w sprawie w przedmiocie ustanowienia drogi koniecznej.

(z akt SR w Kaliszu I Ns 143/18: postanowienie)

Sąd uznał za przydatną do ustalenia stanu faktycznego opinię sporządzoną przez biegłego z zakresu geodezji i kartografii albowiem jest ona pełna, jasna, zrozumiała, wyczerpująca i kompleksowa oraz wewnętrznie spójna. Biegły w opinii udzielił odpowiedzi na wszystkie postawione w tezie dowodowej pytania, sformułowania zawarte w treści opinii pozwalają na zrozumienie wyrażonych w nich ocen i poglądów oraz sposobu dochodzenia do nich, a ponadto biegły przedstawił metody badawcze i materiał badawczy, na którym się oparł. Wnioski końcowe opinii są związane i precyzyjne, a ponadto wnioski opinii są logiczne i znajdują oparcie w przeprowadzonych przez biegłego badaniach i nie budzą zastrzeżeń, co do ich trafności w porównaniu z podanym w opinii materiałem badawczym.

Za wiarygodne należało uznać zaliczone w poczet materiału dowodowego dokumenty zgromadzone w postępowaniu albowiem zostały one sporządzone przez uprawnione organy w ramach przysługujących im kompetencji, w sposób rzetelny i fachowy. Ich prawdziwość i autentyczność nie wzbudziła w ocenie Sądu wątpliwości.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Stosownie do treści art. 294 kc właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, jeżeli skutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej, natomiast na podstawie art. 295 kc jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia..

Na wstępie należy wskazać, iż Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska pozwanej M. C. w przedmiocie braku po jej stronie atrybutu legitymacji biernej, w szczególności wobec treści art. 290 § 2 kc oraz tego, że jest właścicielem nieruchomości zapisanej w Kw nr (...) współobciążonej z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego dla nieruchomości władnącej zapisanej w Kw nr (...) stanowiącej własność pozwanych B. M. i J. M.. Powyższa konstatacja odnosi się również do cechy legitymacji procesowej biernej po stronie pozwanej H. W. wobec uprawnień wynikających z prawa

współwłasności części nieruchomości stanowiącej działki o nr (...) o łącznej wchodzących pierwotnie w skład większej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...).

Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 232 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 kc).

Dobór dowodów należy do strony, to ona powinna wskazywać wyłącznie takie, które są dopuszczalne i wiarygodne. Rzeczą Sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia spraw.

Przepis prawa materialnego – art. 6 kc określa na czyje ryzyko idzie nieudowodnienie określonego faktu. Z kolei art. 232 kpc stanowi procesowe narzędzie za pomocą, którego strony mogą osiągnąć skutek w postaci udowodnienia dla nich korzystnych faktów istotnych z punktu widzenia dochodzonego roszczenia w znaczeniu materialnoprawnym. Art. 6 kc zawiera normę decyzyjną, pozwalającą ocenić wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Obowiązkiem stron było przytoczenie okoliczności faktycznych, z których wywodzi roszczenie (art. 187 § 1 pkt 2 kpc) i wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność jego twierdzeń o faktach (art. 232 kpc i art. 6 kc). Zgodnie z zasadami procesu cywilnego ciężar gromadzenia materiału dowodowego spoczywa na stronach (art. 232 kpc, art. 3 kpc, art. 6 kc). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskałaby aktywnym działaniem (por. wyrok s.apel w B. z dnia 28 sierpnia 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 286/14, opubl. LEX nr (...)).

W ocenie Sądu w warunkach faktycznych przedmiotowego postępowania nastąpiła taka zmiana stosunków społeczno – gospodarczego po ustanowieniu służebności gruntowej odnosząca się do nieruchomości władnącej, która spowodowała powstanie po stronie powodów roszczenia o zniesienie służebności gruntowej albowiem ustanowione ograniczone prawo rzeczowe utraciło wszelkie swoje znaczenia dla nieruchomości władnącej, a to w szczególności wobec braku możliwości jego fizycznego wykonywania oraz zmiany przeznaczenia gruntu nieruchomości obciążonej wynikającego z późniejszej decyzji administracyjnej. Zmiana ta ma charakter, trwały i nieusuwalny oraz zewnętrzny i powoduje szczególną uciążliwość dla nieruchomości obciążonej. Obecnie służebność ta przestała przynosić jakąkolwiek korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej. Wobec stwierdzenia, że nieruchomość władnąca jest nieruchomością niezabudowaną nie stanowi w tych warunkach przeszkody do zniesienia służebności okoliczność, iż zostanie ona pozbawiona dostępu do drogi publicznej, a to wobec możliwości jej wytyczenia według innego przebiegu, przy uwzględnieniu treści art. 145 kc i art. 290 § 2 i 3 kc. – por. wyrok SN z dnia 28 listopada 1997r. w sprawie o sygn. akt II CKN 478/97, opubl. L., wyrok SN z dnia 26 listopada 1999r. w sprawie o sygn. akt III CKN 467/98, opubl. L., wyrok SN z dnia 12 grudnia 2020r. w sprawie o sygn. akt V CKN 163/00, opubl. L..

W tym miejscu wymaga zasygnalizowania, iż w dacie transakcji sprzedaży nieruchomości z dnia 18 października 1999r. pomimo, iż zostało w ramach tej czynności prawnej ustanowiona służebność gruntowa, to nie doszło do jej prawidłowego ujawnienia w księgach wieczystych o nr KW (...) i (...) albowiem zarządzeniem z dnia 2 marca 2000r. w sprawie o sygn. akt Dz. Kw. (...) – 2/99 zwrócono wniosek pozwanych J. M. i B. M. z dnia 7 grudnia 1999r. o wpis w dziale I – Sp dla działki nr (...) i w dziale III Kw nr (...) służebności drogi koniecznej, a rzeczowego wpisu dokonano dopiero w dniu 7 grudnia 2012r., który następnie uzupełniono w dniu 13 lutego 2013r.

Powyższe należy przełożyć przez pryzmat oceny przesłanek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i wyłączenia tej rękojmi, a ponadto wiedzy i świadomości powodów co do skuteczności tego ograniczonego prawa rzeczowego w dacie zawierania umowy sprzedaży warunkowej z dnia 29 listopada 2007r. i umowy przeniesienia własności nieruchomości

z dnia 6 lutego 2008r. własności niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działki o nr (...) o łącznej pow. 0,1400ha wchodzącej w skład większej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...).

W przedstawionym zakresie Sąd Rejonowy podziela bowiem stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w wyroku z dnia 17 czerwca 2020r. w sprawie o sygn. akt I NSNc 44/19, opubl. L. zgodnie, z którym nawet jeśli pod względem treści służebność odpowiada typowej służebności drogi koniecznej, to uznanie jej za taką jest niemożliwe z uwagi na brak ustanowienia za wynagrodzeniem (odpłatności w formie świadczenia jednorazowego lub periodycznego), które jest elementem niezbędnym (obok konieczności zapewnienia odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich) służebności drogi koniecznej.

Z uwagi na to, że taki typ służebności został ustanowiony w akcie notarialnym z dnia 18 października 1999r. Rep. (...) tzn. nieodpłatnie i bez wynagrodzenia, to powyższe przekłada się na ocenę, że nie zniszczą się warunki ograniczenia ochrony rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych z art. 7 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2019.2204 – j.t. ze zm.).

Istotne jest również przy tym, iż w stosunku do nieruchomości powodów wydano decyzje administracyjne, w tym z dnia 8 maja 2007r. nr (...). (...) - (...) oraz nr 52/08 z dnia 5 marca 2008r. (...) – 0021/08/2008/ (...) i (...). (...) - 0021/08/2008/ (...), które zmieniały przeznaczenie nieruchomości służebnej zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...), w tym możliwość zabudowy działki nr (...) i ustanowienie drogi wewnętrznej zabezpieczającej dostęp dla działki nr (...) do ul. (...) poprzez działki o nr (...).

Celem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu jest bowiem przesądzenie o zgodności zamierzonej inwestycji z planem zagospodarowania przestrzennego bądź przepisami szczególnymi oraz nowe ukształtowanie przeznaczenia i sposobu użytkowania dotychczasowej nieruchomości – por. wyrok NSA z dnia 21 maja 2015r. w sprawie o sygn. akt II OSK 2561/13, oubl. L., art. 59 i n. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021.741 – j.t.), art. 92 i n. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020.1990 – j.t. ze zm.).

Mając na względzie powyższe brak jest podstaw do stwierdzenia, iż powodowie jako właściciele nieruchomości służebnej podejmowali w stosunku do pozwanych działania, sprzeczne z treścią służebności gruntowej.

Ponadto zniesienie służebności gruntowej jest możliwe albowiem, w istniejącym układzie sytuacyjnym nieruchomość obciążona nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej albowiem służebność w ogóle nie jest wykonywana oraz nie ma faktycznej możliwości jej realizowania, a ponadto nie istnieje żadna szansa na zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej. Powyższe ma charakter trwały i nie może zostać odmienione.

Dodatkowo powołany w sprawie biegły określił wariantowość przebiegu służebności dla nieruchomości władnącej w sytuacji zwolnienia nieruchomości powodów z tego ograniczonego prawa rzeczowego. Przy istnieniu dwóch wariantów, biegły stanął na stanowisku, że w wariant I (SG1, SG2 i SG3) jest wariantem najbardziej optymalnym, uwzględniającym najmniejsze obciążenie nieruchomości sąsiednich oraz zapewniający właściwy dostęp do drogi publicznej dla nieruchomości władnącej (dz. nr (...). Biegły podniósł, że pierwotna dz. nr (...) w 1999 r. została podzielona na dz. nr(...) a następnie w 2007r. dz. nr (...) została podzielona na dz. nr(...). Stąd brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej dz. nr (...) (prawie zapisany, natomiast odbywający się przez dz. nr (...) na której fizycznie istnieją fundamenty) powstał w wyniku czynności prawnej jaką był podział nieruchomości, a w następstwie przeniesienie praw własności do poszczególnie wydzielonych działek. Analizując warianty przebiegu służebności drogi koniecznej do dz. nr (...), uwzględniając zwolnienie ze służebności drogi koniecznej nieruchomości stanowiącą dz. nr (...), biegły brał pod uwagę przyczyny pozbawienia nieruchomości tego dostępu, nakłady związane z urządzeniem drogi (długość, szerokość, kierunki przebiegu), rodzaj i obszar gruntów zajętych pod drogę oraz zaspokojenie potrzeb nieruchomości władnącej, uwzględnienie minimalnego obciążenia nieruchomości służebnych. Dodatkowo Prezydent Miasta K. w postanowieniu z dnia 08.05.2007 r. nr (...). (...) - (...) opiniując pozytywnie wstępny projekt podziału dz. nr (...)i (...) zaznaczył, że należy zapewnić stosowne służebności dojścia i dojazdu oraz budowy i funkcjonowania

istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym również do nieruchomości sąsiedniej oznaczonej jako działka nr (...) (obręb 145) (k. 18 akt sprawy).

Konstatując, wobec tego, że służebność utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie Sąd orzekł o zniesieniu tego ograniczonego prawa rzeczowego bez wynagrodzenia.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 kpc oraz art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2020.755 – j.t. ze zm.).

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.