

Sygn. akt I C 3501/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2020 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu, I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Ewelina Iwanowicz

Protokolant: Patrycja Łuczak

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2020 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy

z powództwa (...). **spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.**

przeciwko **T. (Polska) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej

1. uzgadnia treść księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...) poprzez wykreślenie z działu III wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działek numer (...) objętych księgą wieczystą numer (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) polegającej na prawie przechodu i przejazdu (w tym dla samochodów ciężarowych o ładowności do 50 ton) przez część działki numer (...) oznaczoną na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego Rep. A (...) kolorem zielonym;
2. zasądza od T. (Polska) spki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. na rzecz (...). spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. kwotę 235 (dwieście trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 3501/19

UZASADNIENIE

W dniu 4 grudnia 2019 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. wystąpiła z pozwem przeciwko T. (Polska) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) poprzez wykreślenie z działu III tej księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) składającej się z działek numer (...) wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działek numer (...) objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) polegającej na prawie przechodu i przejazdu (w tym dla samochodów ciężarowych o ładowności do 50 ton) przez część działki numer (...) oznaczoną na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego Rep. A (...) kolorem zielonym. Ponadto wniesiono o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniesiono, iż pozwana od ponad 10 lat nie

wykorzystuje służebności w żadnym zakresie. Odpadła również przyczyna, dla której służebność została ustanowiona, a nieruchomości władnąca od lat jest odgradzona siatką od nieruchomości obciążonej. W związku z powyższym z uwagi na upływ dziesięcioletniego terminu niewykonywania ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności gruntowej wygasło z mocy ustawy.

(pozew – k. 4-6)

W dniu 24 marca 2020 roku wpłynęła odpowiedź na pozew, w której T. (Polska) sp. z o.o. w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu. Pozwana spółka wskazała, iż służebność jest konieczna do wykonywania i zapewnienia drogi przeciwpożarowej. Przed działką pozwanej nr (...) i przez część działki nr (...) należącej do powódki przebiega droga przeciwpożarowa. Ustanowiona na działce (...) służebność wskazuje, iż intencją stron umowy sprzedaży Rep. A 6940/2002 było zabezpieczenie wystarczającej powierzchni terenu służącego jako plac manewrowy dla samochodów straży pożarnej, niezbędnego dla odpowiedniego zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku posadowionego na nieruchomości władnącej. Pozwana dodała, iż dla budynków o parametrach takich jak sklep (...) w O. przy ul. (...) musi być poprowadzona droga pożarowa utwardzona umożliwiającą dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej. Droga pożarowa powinna zapewnić dojazd bez cofania lub powinna być zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m. Wobec tego, zdaniem pozwanej, utrzymanie istniejącej służebności jest niezbędne w celu zabezpieczenia sprawnej obsługi nieruchomości władnącej oraz do prawidłowego i zgodnego z przepisami prawa funkcjonowania obiektu T. znajdującego się na tej nieruchomości. Niezależnie, czy służebność jest, czy nie jest wykorzystywana, to konieczność skorzystania z uwagi na charakter drogi pożarowej musi być zapewniona. Ponadto, pozwana zarzuciła, iż powódka nie udowodniła, że służebność nie jest wykonywana od 10 lat. Dodała, iż korzystanie ze służebności i wykonywanie jej przez pozwaną jest znacząco utrudnione, a wręcz niemożliwe z uwagi na fakt, iż powódka ogrodziła teren całej działki obciążonej siatką, a pozwana nie ma dostępu do tego terenu, ani kluczy do bramy wiodącej na działkę obciążoną. Pozwana zwracała się do powódki o usunięcie bramy i ogrodzenia oraz chwastów i innych zarośli znajdujących się w obrębie służebności, jak również zaniechania innych naruszeń służebności.

(odpowiedź na pozew – k. 60-62v)

Na terminie rozprawy w dniu 2 lipca 2020 roku pełnomocnik powódki poparł powództwo, a pełnomocnik pozwanej wniósł o jego oddalenie. Podniósł, iż w przypadku wskazanym przez powódkę służebność wygasłaby z mocy prawa i ewentualne orzeczenie sądu miałyby charakter deklaratoryjny, co oznacza, iż stwierdzenie wygaśnięcia służebności mogłoby nastąpić w trybie procesu na podstawie art. 189 k.p.c. Pełnomocnik powódki podniósł, iż powództwo z art. 189 k.p.c. może być wytoczone wyłącznie, gdy inne powództwo nie może być wniesione, a zatem w niniejszym przypadku właściwe jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej.

(protokół rozprawy – k. 96)

Na ostatnim terminie rozprawy w dniu 29 września 2020 roku pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowiska.

(protokół rozprawy – k. 117)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Obecnie Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) położonych w O. przy ul. (...) oraz dla prawa własności budynków i urządzeń stanowiących odrębną nieruchomość. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa,

a użytkownikiem wieczystym (...). sp. z o.o. w O.. W dziale III tej księgi wieczystej wpisana jest służebność gruntowa na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego działek nr (...) objętych księgą wieczystą (...), polegająca na prawie przejazdu i przechodu (w tym dla samochodów ciężarowych o ładowności do 50 ton) przez część działki nr (...) oznaczoną na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego Rep. A (...) kolorem zielonym.

(odpis zwykły księgi wieczystej – k. 14-16)

Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) położonych w O. przy

ul. (...) oraz dla prawa własności budynków i urządzeń stanowiących odrębną nieruchomość. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym T. (Polska) sp. z o.o. w K.. W dziale III tej księgi wieczystej wpisana jest służebność gruntowa na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego działek nr (...) objętych księgą wieczystą (...), polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez część działki nr (...) oznaczoną na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego Rep. A (...) kolorem czerwonym.

(odpis zwykły księgi wieczystej – k. 30-32)

Od 1992 roku (...). sp. z o.o. w O. była użytkownikiem wieczystym działki nr (...) położonej w O. przy ul. (...) oraz właścicielem posadowionych na niej budynków i urządzeń. Z czasem działka nr (...) była dzielona na mniejsze, aż powstały działki (...).

(bezsporne, a ponadto wypis aktu notarialnego – k. 29 -30v załączonych akt księgi wieczystej nr (...), opis i mapa – k. 31 załączonych akt księgi wieczystej

nr (...), mapa sytuacyjna do celów prawnych z projektem podziału – k. 67 załączonych akt księgi wieczystej nr (...), mapa sytuacyjna do celów prawnych z projektem podziału – k. 69 załączonych akt księgi wieczystej nr (...))

W dniu 5 września 2002 roku (...). sp. z o.o. w O. sprzedała A.

sp. z o.o. w W. prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) wraz z prawem własności znajdujących się na tej działce budynków objęte księgą wieczystą nr (...) oraz prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) wraz z prawem własności znajdujących się na tej działce budynków objęte księgą wieczystą nr (...). Jednocześnie (...). sp. z o.o. w O. ustanowiła na prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...) na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego działek gruntu nr (...) służebność przechodu i przejazdu, w tym dla samochodów ciężarowych o ładowności do 50 ton, przez część tej działki oznaczoną w załączniku do niniejszego aktu kolorem zielonym. Ponadto, (...) sp. z o.o. w W. ustanowiła na nabytym tą umową prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego działek gruntu nr (...) służebność przechodu i przejazdu, przez część tej działki oznaczoną na załączniku do niniejszego aktu kolorem czerwonym.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia aktu notarialnego z załącznikiem – k. 18-24, załącznik do aktu notarialnego – k. 58, wypis aktu notarialnego Rep. A (...) – k. 82-87 załączonych akt księgi wieczystej nr (...), załącznik do aktu notarialnego – k. 68 załączonych akt księgi wieczystej nr (...))

Powodową spółkę u notariusza reprezentowali wówczas członkowie zarządu T. R. i J. D.. Przedstawiciele nabywcy zwrócili się z prośbą

do reprezentantów zbywcy o udostępnienie na krótki czas (0,5-1 roku) terenu sąsiadującego z terenem, na którym miał zostać wybudowany pawilon handlowy, aby na potrzeby odbioru tego budynku mieć teren na cele ppoż. Następnie uprawniony miał zrezygnować z tej służebności. Była to dzentelmeńska umowa.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia aktu notarialnego z załącznikiem – k. 18-24, przesłuchanie prezesa zarządu powodowej spółki – k. 116 00:35:53-00:47:47 i k. 117 01:02:45

-01:04:34, przesłuchanie wiceprezesa zarządu powodowej spółki – k. 117 01:04:34-01:06:42)

Zgodnie z wnioskiem zawartym w powyższym akcie notarialnym z księgi wieczystej

nr (...) odłączono działkę nr (...) i przyłączono do księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla działki nr (...) i do działu II księgi wieczystej nr (...) wpisano (...) sp. z o.o.

w W.. Ponadto, w dziale III księgi wieczystej nr (...) wpisano przedmiotową służebność przejazdu i przechodu na rzecz każdego z użytkowników wieczystego działki gruntu nr (...), a w dziale III księgi wieczystej nr (...) służebność przejazdu i przechodu na rzecz każdego z użytkowników wieczystego działek gruntu nr (...).

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia aktu notarialnego z załącznikiem – k. 18-24, załączone akta ksiąg wieczystych nr (...))

17 grudnia 2004 roku (...) sp. z o.o. w W. zbyła na rzecz (...) sp. z o.o. w W. prawo użytkowania wieczystego gruntów i prawo własności budynku (pawilonu handlowego o powierzchni zabudowy 1.082 m²) objętych księgą wieczystą nr (...) wraz z wpisaną do tej księgi służebnością przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) objętą księgą wieczystą (...).

(bezsporne, a ponadto wypis aktu notarialnego Rep. A (...) – k. 92-95v załączonych akt księgi wieczystej nr (...))

Gdy spółka (...) przystąpiła do budowy na działce nr (...) sklepu, spółka (...). za jej zgodą postawiła ogrodzenie z siatki w granicy pomiędzy działką nr (...)

za budynkiem sklepu a działką nr (...). Odrodzenie ciągnie się na działkę nr (...) dzieląc ją na dwie części. Na terenie działki nr (...) powódka zainstalowała nadto w tym odrodzeniu, w linii siatki bramę prowadzącą z przedniej części działki nr (...) na jej tylną część.

(zdjęcia – k. 7, k. 69v-70, zeznania świadka E. S. – k. 96v 00:12:14-00:20:48, zeznania świadka J. C. – k. 115 00:20:05-00:24:24, zeznania świadka A. K.

– k. 115 00:24:39-00:30:59, przesłuchanie prezesa zarządu powodowej spółki – k. 116-117 00:35:53-00:54:59)

Następnie stosownie do umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa z dnia 8 grudnia 2006 roku powyższe prawa przysługujące (...) sp. z o.o. w W. zostały przeniesione na T. (Polska) sp. z o.o. w K..

(bezsporne, a ponadto załączone akta księgi wieczystej nr (...))

Pracownicy sklepu (...) nie dysponują kluczami do powyższej bramy. Pozostaje ona otwarta w godzinach pracy firmy (...).

(zeznania świadka A. K. – k. 115 00:24:39-00:30:59)

Wjazd na teren supermarketu (...) w O. od strony ul. (...) prowadzi na wprost do miejsca rozładunku dostaw, które mieści się po lewej stronie sklepu. Przejazd ten pokrywa się ze służebnością ustanowioną na działce (...) na potrzeby dojazdu do działki (...), które ze sobą sąsiadują. Na końcu dojazd ten dochodzi do działki nr (...), w tym do fragmentu obciążonego przedmiotową służebnością na rzecz nieruchomości składającej się z działek (...) i przylegającej do niej od prawej strony działki (...).

(zdjęcia – k. 7, k. 69v-70)

Około 2010 roku na końcu drogi dojazdowej na działce nr (...) po lewej stronie od sklepu, przed siatką odgradzającą tę działkę od działki nr (...) firma (...) urządziła odgródzone miejsce do składowania palet oraz postawiła pojemniki na śmieci, zastawiając przejazd. Sytuacja tak istnieje do chwili obecnej.

(zdjęcia – k. 7, k. 69v-70, zeznania świadka E. S. – k. 96v 00:12:14-00:25:17, przesłuchanie prezesa zarządu powodowej spółki – k. 117 00:54:59-01:02:45)

Po prawej stronie od sklepu na pasie o szerokości około 5-6 m postawiono wiatę na wózki sklepowe oraz paczkomat. Przed sklepem znajduje się utwardzony parking dla klientów. Za budynkiem sklepu do siatki jest pas o szerokości około 2-4 m.

(zeznania świadka A. K. – k. 115 00:24:39-00:30:59, przesłuchanie prezesa zarządu powodowej spółki – k. 116 00:35:53-00:47:47)

Raz do roku odbywały się w obiekcie T. próby przeciwpożarowe i wówczas wozy strażackie stawały na parkingu dla klientów. Nie było w ogóle rozmowy na temat możliwości dojazdu wozów strażackich.

(zeznania świadka A. K. – k. 115 00:24:39-00:32:39)

Nigdy przedmiotowy teren nie był użytkowany przez użytkowników wieczystych nieruchomości władnącej. Do spółki (...) nie wpłynęły informacje od spółki (...) (Polska) czy służb, że jest konieczność udostępnienia przedmiotowego terenu.

(przesłuchanie prezesa zarządu powodowej spółki – k. 117 00:54:59-01:02:45)

W 2015 roku pełnomocnik (...) sp. z o.o. wystosował pismo do T. (Polska) sp. z o.o., w którym wskazał, iż nieruchomość obciążona nie jest przez spółkę (...) (Polska) wykorzystywana w żadnej mierze, a co za tym idzie straciła dla niej znaczenie. Dodano, iż nieruchomość władająca została dokładnie otoczona siatką. Zażądano odstąpienia od służebności jako zbędnej dla T..

(bezsporne, a ponadto kopia pisma – k. 38-38v, przesłuchanie prezesa zarządu powodowej spółki – k. 116 00:35:53-00:47:47)

Ponadto pełnomocnik (...) sp. z o.o. i przedstawiciel T. (Polska) sp. z o.o. prowadzili korespondencję e-mail w sprawie wezwania drugiej spółki przez pierwszą do zrzeczenia się służebności gruntowej przechodu i przejazdu na działce nr (...). Spółka (...) zaproponowała zamianę przedmiotowej służebności na służebność na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez całą utwardzoną część działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...), w tym dla samochodów o ładowności do 50 ton celem zapewnienia terenu potrzebnego do przeprowadzenia prawidłowego zatowarowania sklepu (...) przy ul. (...) w O.. Spółka (...) nie wyraziła aprobaty dla tej propozycji, podnosząc obniżenie wartości obciążonej działki.

(bezsporne, ponadto wydruki wiadomości e-mail – k. 33-37, k. 68v, zeznania świadka J. C. – k. 114 00:06:25-00:19:27, przesłuchanie prezesa zarządu powodowej spółki – k. 116 -117 00:35:53-00:54:59)

11 lutego 2016 roku przedstawiciel T. (Polska) sp. z o.o. wysłał e-mail do przedstawiciela (...) sp. z o.o., w którym wskazał, iż po przedstawieniu powyższej propozycji spółka (...) powzięła informację, iż przedmiotowa służebność została ustanowiona w celu spełnienia wymogów przeciwpożarowych, a teren, na którym została ustanowiona, ma służyć za plac manewrowy dla samochodów straży pożarnej. Dodał, iż „mimo, że fizycznie teren może nie był wykorzystywany, formalnie wydaje się, że jest on niezbędny do prawidłowego, zgodnego z przepisami prawa funkcjonowania obiektu T.”.

(bezsporne, ponadto wydruki wiadomości e-mail – k. 68v, zeznania świadka J. C. – k. 114 00:06:25-00:17:16)

23 czerwca 2016 roku T. (Polska) sp. z o.o. wystosowała zaś pismo, iż nie jest zainteresowana zrzeczeniem się przysługującego jej prawa, gdyż intencją stron umowy sprzedaży było zapewnienie wystarczającej powierzchni terenu służącego jako plac manewrowy dla samochodów straży pożarnej. Poza tym fragment działki objęty służebnością widnieje jako istniejący plac manewrowy ppoż. na mapach geodezyjnych. Pozwana spółka dodała, iż mimo, że

bezsprzecznym jest fakt niewykorzystywania do tej chwili przedmiotowej służebności, to należy mieć na uwadze możliwość wystąpienia w każdej chwili konieczności skorzystania z przysługującego spółce (...) prawa. Nadto, spółka (...) w oczekiwaniu

na propozycję alternatywnego rozwiązania, wezwała spółkę (...) do niezwłocznego usunięcia bramy wybudowanej przy wjeździe na teren służebności i uniemożliwiającej bezkolizyjnie korzystanie z przysługującego spółce (...) prawa.

(bezsporne, a ponadto kopia pisma – k. 66-66v)

W kolejnym piśmie z 29 lipca 2016 roku T. (Polska) sp. z o.o. podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie służebności, a dodatkowo wezwała (...) sp. z o.o. do niezwłocznego podjęcia działań umożliwiających spółce korzystanie ze służebności, w tym w szczególności do usunięcia ogrodzenia i bramy znajdującej się na terenie służebności

i usunięcia chwastów i innych zarośli znajdujących się w obrębie służebności, a także do zaniechania dalszych naruszeń w zakresie służebności. Pozwana spółka dodała, iż służebność została ustanowiona na potrzeby drogi pożarowej, a więc korzystanie z niej w tym zakresie sprowadza się do zapewnienia istnienia drogi pożarowej, jej funkcjonalności i widocznym korzystaniu z niej w razie pożaru. Oznacza to, jak podniosła pozwana, że korzystanie ze służebności, stanowiącej de facto drogę pożarową, nie polega na poruszaniu się po niej pojazdów jak po każdej innej drodze. Tym samym nie można przyjąć, że brak pożaru w okresie ostatnich 10 lat jest równoznaczny z niekorzystaniem ze służebności, a zatem w żadnym razie nie może to prowadzić do stwierdzenia, że służebność wygasła. Sam fakt, że służebność istnieje zapewniając możliwość dojazdu do budynku, w którym posadowiony jest sklep, oznacza właśnie korzystanie z tej służebności. Stąd też, zdaniem pozwanej, uzasadnione jest wezwanie do usunięcia rzeczy blokujących tę drogę.

(bezsporne, a ponadto kopia pisma z załącznikami – k. 67-71, zeznania świadka J. C. – k. 114 00:06:25-00:17:16)

W odpowiedzi na powyższe pismo spółka (...) wskazała, iż zwróciła się do rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych o wydanie opinii w przedmiocie wymogu zapewnienia drogi pożarowej dla budynku – sklepu mieszczącego się w O. przy ul. (...). Jak wskazała powodowa spółka, z opinii tej wynika, że działka nr 47/8 nie może spełniać wymogów drogi pożarowej. W związku z tym powodowa spółka wezwała pozwaną do złożenia w odpowiedniej formie oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej (działki nr (...)) przejazdu i przechodu i zgody na wykreślenie jej

z księgi wieczystej z uwagi na fakt niewykonywania służebności gruntowej przez 10 lat

– w terminie 14 dni od otrzymania tego pisma pod rygorem wystąpienia na ścieżkę postępowania sądowego. Jednocześnie zaproponowała alternatywne rozwiązanie poprzez pozostawienie niewielkiego pasa działki nr (...) przyległego do budynku firmy (...)

w dotychczasowej służebności na rzecz tej firmy z jednoczesnym unicestwieniem pozostałego zakresu służebności gruntowej, w sytuacji gdyby spółka (...) uznała, że ten pas miałby dla niej gospodarczo znaczenie na przyszłość.

(bezsporne, a ponadto kopia pisma – k. 39-41, kopia opinii technicznej z załącznikiem – k. 42

-44, przesłuchanie prezesa zarządu powodowej spółki – k. 117 00:48:02-00:54:59)

Odpowiadając na powyższe pismo przedstawiciel T. (Polska) sp. z o.o. przychylił się do propozycji alternatywnego rozwiązania pozwalającego zabezpieczyć w odpowiedni sposób właściwe parametry drogi dostaw i placu manewrowego dla samochodów dostawczych sklepu (...) oraz drogi przeciwpożarowej niezbędnej dla zapewnienia bezpieczeństwa klientom i pracownikom w/w sklepu.

(bezsporne, a ponadto kopia pisma – k. 45, k. 72)

(...) sp. z o.o. zaproponowała wówczas ponownie pozostawienie na warunkach dotychczasowej służebności pasa nieruchomości przylegającego bezpośrednio do ogrodzenia

z siatki znajdującej się za budynkiem supermarketu (...) o szerokości około 3 m na wskazanej przez T. długości, ale nie więcej niż długość pasa wyznaczonego przez obecną służebność. Natomiast, według propozycji (...), pozostały zakres

służebności zostałby unicestwiony poprzez złożenie przez uprawnionego oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej przejazdu i przechodu z formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym albo poprzez złożenie oświadczenia dotyczącego potwierdzenia wygaśnięcia służebności i zgody na wykreślenie służebności z księgi wieczystej.

(bezsporne, a ponadto kopia pisma – k. 46-47)

W piśmie z 12 sierpnia 2019 roku powódka wezwała ponownie pozwaną do złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się służebności albo potwierdzającego wygaśnięcie służebności celem uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości należącej do (...) sp. z o.o., która to spółka chciałaby wykorzystywać przedmiotową nieruchomość na cele gospodarcze (zgodne z planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta O., tj. pod przemysł nieuciążliwy). W przypadku braku współpracy przez pozwaną spółkę, powódka zastrzegła wystąpienie na drogę sądową.

(bezsporne, a ponadto kopia pisma – k. 48-50)

1 października 2019 roku T. (Polska) sp. z o.o. sformułowała odpowiedź do (...) – (...) sp. z o.o. wskazując, iż nie jest możliwa rezygnacja przez spółkę (...) ze służebności, co wynika z uwarunkowań związanych z funkcjonowaniem sklepu znajdującego się w O. przy ul. (...), tj. zapewnieniem drogi dostaw i placu manewrowego dla samochodów dostawczych oraz drogi przeciwpożarowej.

(bezsporne, a ponadto kopie pism – k. 51, k. 65)

Powyższy stan faktyczny Sąd oparł na powołanych dowodach uznając je za wiarygodne.

Oceniając dowód z zeznań świadka J. C. Sąd miał na uwadze, że choć świadek był aktywnym uczestnikiem wymiany korespondencji pomiędzy stronami w przedmiocie służebności w okresie poprzedzającym wytoczenie niniejszego powództwa, to jednocześnie przyznała ona kilkakrotnie, że nie zna się na przepisach przeciwpożarowych, że na temat zapewnienia placu manewrowego dla pojazdów straży pożarnej powinien się wypowiedzieć specjalista ppoż., że nie ma ona kompetencji, aby odpowiedzieć na pytanie, czy sklep mógłby funkcjonować, gdyby nie był zapewniony plac manewrowy dla pojazdów straży, czy też istniał innych obszar spełniający wymogi ppoż. Ponadto świadek ten nie potrafił powiedzieć, czy brama postawiona przez powodową spółkę stoi na jej działce, czy działce należącej do pozwanej.

Natomiast świadek E. S. nie była w stanie sprecyzować daty powstania tego ogrodzenia.

W przedmiocie przesłuchania prezesa zarządu powodowej spółki wskazać należało, iż pomylił on zarówno datę zawarcia umowy sprzedaży przez (...) części nieruchomości przy ul. (...) w O., gdyż było to w 2002 roku (jak wynika z aktu notarialnego), a nie około 1997 roku, jak i podmiot nabywający prawa do tej nieruchomości, gdyż kontrahentem nie była spółka (...), lecz inna spółka (według aktu notarialnego A.), która następnie zbyła swoje prawa na rzecz Leader P. P., której następcą jest pozwana spółka. W tej sytuacji, jako niewiarygodne Sąd ocenił także jego twierdzenia, że siatka odgradzająca działki (...) powstała w 1995 roku, gdyż sam dodał, że nastąpiło to w momencie rozpoczęcia prac budowlanych przez Leader P., a ta spółka nabyła prawa do działki (...) (i 47/3) w 2004 roku (co jednoznacznie wynika z aktu notarialnego znajdującego się w aktach księgi wieczystej). W tej sytuacji niemożliwym jest również, aby sklep (...) przy ul. (...) w O. zaczął funkcjonować w 2000 roku.

Z tych samych przyczyn Sąd nie dał wiary twierdzeniom wiceprezesa zarządu powodowej spółki co do podmiotu, z którym zawierali umowę sprzedaży i „dżentelmeńską umowę” dotyczącą służebności.

Nie mniej jednak biorąc pod uwagę znaczny wpływ czasu oraz okoliczność, iż pierwszy podmiot był użytkownikiem wieczystym nieruchomości władnącej zaledwie przez 2 lata,

a supermarket faktycznie funkcjonował pierwotnie pod nazwą Leader P., Sąd uznał, iż brak jest podstaw do podważania wiarygodności przesłuchania przedstawicieli (...).

co do okoliczności ustanowienia służebności, jej celu i faktycznego niewykorzystywania jej przez ponad dekadę przez podmioty uprawnione.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Na wstępie odnieść należało się do zarzutu strony pozwanej, iż roszczenie strony powodowej przybrało niewłaściwą formę, tj. że powinno to być powództwo o ustalenie wygaśnięcia służebności gruntowej, a nie powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Jak stanowi art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Interes prawny, w rozumieniu art. 189 k.p.c., istnieje wówczas, gdy zachodzi niepewność stanu prawnego lub prawa, powodująca potrzebę ochrony prawnej. Niepewność ta musi mieć charakter obiektywny, tj. istnieć na podstawie rozumnej oceny sytuacji, w której powód występuje z tego rodzaju powództwem. Dlatego też nie można zakwestionować interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych jak i przyszłych możliwych, ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw, czy sytuacji prawnej podmiotu występującego z żądaniem. Natomiast o braku takiego interesu można mówić zarówno wówczas, gdy powód nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalenia prawa lub stosunku prawnego, jak również wtedy, gdy może on osiągnąć w pełni ochronę swych praw w sposób prostszy i łatwiejszy np. w procesie o świadczenie,

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym itp. Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (zob. wyrok SN z dnia 2 lutego 2017 r., sygn. akt I CSK 137/16, LEX nr 2276661; wyrok SN z dnia 7 marca 2013 r., sygn. akt IV CSK 469/12, LEX nr 1318446; wyrok SN z dnia 4 marca 2011 r.,

sygn. akt I CSK 351/10, LEX nr 785272; wyrok SA w Krakowie z dnia 17 października 2019 r., sygn. akt I ACa 59/19, LEX nr 3009484; wyrok SA w Białymstoku z dnia 27 lutego 2017 r., sygn. akt I ACa 829/16, LEX nr 2256822; wyrok SA w Łodzi z dnia 7 kwietnia 2016 r., sygn. akt I ACa 1485/15, LEX nr 2044378). Jak czytamy zaś w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi, sygn. akt II C 1524/17, LEX nr 2618112 „co do zasady powodowi nie przysługuje interes prawny w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 k.p.c., gdy sprawa dotyczy niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym i może być wyjaśniona w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. W takiej sytuacji powództwo, które wytoczono na podstawie art. 189 k.p.c., ulega oddaleniu (por. wyroki SN: z 5 grudnia 2002 r., III CKN 943/99; z 27 sierpnia 2008 r.,

II CSK 105/2008; z 16 lutego 2011 r., I CSK 305/2010; z 4 marca 2011 r., I CSK 351/2010;

z 7 marca 2013 r., IV CSK 469/2012). Również i ta zasadna nie jest traktowana zbyt rygorystycznie, wskazuje się bowiem, że w niektórych wyjątkowych sytuacjach możliwe jest jednak prowadzenie procesu na podstawie art. 189 k.p.c., mimo że powodowi przysługuje legitymacja czynna do wytoczenia powództwa w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Dotyczy to sytuacji, w których - uwzględnivszy zasady ekonomii procesowej - usunięcie niezgodności księgi wieczystej nie wystarcza do zaspokojenia potrzeb procesowych powoda, a ma on interes prawny w dodatkowym ustaleniu istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego albo prawa.

W tej sytuacji jako wyjątkowy i odbiegający od konsekwentnej linii orzecznictwa i stanowiska doktryny potraktować należy wyrok SN z dnia 12 grudnia 2017 r., zgodnie z którym podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego niezgodność może być wydany na podstawie art. 189 k.p.c. wyrok ustalający, a zatem nie jest wykluczone usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie orzeczenia sądu, bez potrzeby wykorzystania postępowania przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. Tezie tej na pewno nie można przypisać waloru generalności, jako że w powództwie wytoczonym na podstawie art. 189 k.p.c. koniecznym jest wykazanie interesu

prawnego, którego powód nie ma, jeżeli dla ochrony jego praw wystarczające jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Trzeba przy tym podkreślić, że już w kolejnych orzeczeniach Sąd Najwyższy ponownie wyraził pogląd do tej pory konsekwentnie popierany przez orzecznictwo i doktrynę. W wyroku z dnia 22 lutego 2018 r. stwierdzono bowiem, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest jedyną drogą umożliwiającą trwale i skutecznie wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h., iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Wprawdzie możliwe jest podważanie tych domniemań także w innych postępowaniach, w których rzeczywisty stan prawny nieruchomości ma znaczenie jako przesłanka zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi, jednak wówczas skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron, nie uzasadniając zmiany treści wpisów figurujących w księdze. Jedynie wyrok wydany w wyniku uwzględnienia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest podstawą skorygowania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.”.

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należało, iż skoro powódka chciała definitywnie zakończyć spór co do służebności przejazdu i przechodu przez część działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...) ustanowionej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości składającej się z działek nr (...) i 47/3, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), to słusznie wytoczyła powództwo o uzgodnienie treści pierwszej z w/w ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, która to treść wobec widniejącego nadal w dziale III wpisu służebności wygasłej z mocy prawa z uwagi na odpowiednio długie niewykonywanie jest sprzeczna z rzeczywistym stanem prawnym.

Stosownie do art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), 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.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 listopada 2002 roku, wydanego w sprawie o sygn. akt III CKN 202/00, LEX nr 77053, usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym musi polegać na doprowadzeniu tej księgi do jej rzeczywistego, a więc aktualnego w dacie orzekania, stanu prawnego.

W niniejszej sprawie powódka wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) poprzez wykreślenie z działu III tej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) składającej się z działek nr (...) wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działek nr (...) stanowiących nieruchomość położoną w O. przy ul. (...) objętą księgą wieczystą nr (...) polegającej na prawie przechodu i przejazdu (w tym dla samochodów ciężarowych o ładowności do 50 ton) przez część działki numer (...) oznaczoną na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego Rep. A (...) kolorem zielonym z uwagi na wygaśnięcie tej służebności z mocy ustawy z upływem dziesięcioletniego terminu jej niewykonywania. Ze stanowiskiem powódki nie zgodziła się jednak pozwana, która wskazała, że powyższa służebność nie wygasła oraz dodała, że niezależnie, czy służebność ta jest, czy nie jest wykorzystywana, to z uwagi na charakter drogi pożarowej, której funkcję miał spełniać obszar obciążony tą służebnością, możliwość korzystania z niej musi być zapewniona.

Wobec powyższego niezbędnym jest odwołanie się do przepisów Kodeksu cywilnego o służebności gruntowej.

Zgodnie z art. 293 § 1 k.c. służebność gruntowa wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć.

Przepis ten reguluje instytucję wygaśnięcia służebności gruntowych. Wygaśnięcie służebności stanowi naturalną konsekwencję braku korzystania z niej przez właściciela nieruchomości władnącej. Długotrwały stan niewykonywania jej świadczy o jej zbędności. Ustawodawca zdecydował, że okres, jaki uprawnia do wysuwania takiego wniosku, wynosi

10 lat (Fras Mariusz (red.), Habdas Magdalena (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126-352), Opublikowano: WKP 2018).

W pierwszej kolejności wskazać należało, iż ujawniona w dziale III księdze wieczystej nr (...) treść służebności gruntowej w żadnym zakresie nie odnosi się do przeznaczenia części działki nr (...) zaznaczonej na mapie kolorem zielonym jako placu manewrowego dla pojazdów straży pożarnej, czyli nie wskazuje na jego przeznaczenie przeciwpożarowe. Analogicznie związany z tym wpisem wpis w dziale I – Sp księgi wieczystej nr (...). Bezspornym zaś jest, iż faktycznie nigdy nikt nie korzystał z prawa przejazdu i przechodu przez ten obszar (w tym dla samochodów ciężarowych o ładowności do 50 ton). Co więcej, od momentu postawienia przez spółkę (...). (zresztą za zgodą ówczesnego użytkownika wieczystego działki władnącej) siatki w granicy działek nr (...) i nr 47/8 (tj. wzdłuż jej części wyznaczonej pod służebność), co miało miejsce na początku prac budowlanych związanych z budową pawilonu handlowego na działce nr (...), czyli najpóźniej w okresie przysługiwania prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) spółce (...), tj. około 2004 roku, ale nie później niż w 2006 roku, gdy spółka (...) przejęła już funkcjonujący sklep (...), nie było już fizycznej możliwości wykonywania tej służebności. Przy czym, poszczególni użytkownicy wieczystości nieruchomości władnącej nie reagowali na powyższe. Dopiero w lutym 2016 roku pozwana, po wezwaniu jej przez powódkę do złożenia oświadczenia o rezygnacji ze służebności albo oświadczenia potwierdzającego wygaśnięcie służebności i wyrażenia zgody na wykreślenie służebności z księgi wieczystej, wystosowała do powódki pisemne wezwanie do usunięcia tego ogrodzenia, krzaków porastających obszar wyznaczony pod służebność i zaprzestanie innych naruszeń. Przy czym, bezspornym jest, iż powódka tego ogrodzenia do momentu zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie nie usunęła, a pozwana poza wezwaniem żadnych innych czynności w tym przedmiocie nie przedsięwzięła. Co więcej, w czasie biegu dziesięcioletniego okresu niewykonywania służebności pozwana na działce nr (...) przy granicy z działką nr (...) zagroziła przejazd wydzielając sobie zewnętrzny magazyn palet i zastawiając go pojemnikami na odpady. Przy czym, brama znajdująca się na sąsiedniej działce czyli 47/5 w oczywisty sposób nie mogła służyć wykonywaniu przedmiotowej służebności.

Nawet jeżeli przyjąć, że zgodnie z „umową dżentelmeńską” zawartą pomiędzy przedstawicielami spółek (...). jako zbywcy użytkowania wieczystego działek nr (...)

i 47/3 (i prawa własności posadowionych na nich budynków) i A. jako nabywcy oraz projektem budowlanym część działki nr (...) obciążona przedmiotową służebnością miała służyć jako plac manewrowy na końcu drogi dojazdowej dla pojazdów straży pożarnej, to teren ten nie spełnia warunków wynikających z art. 12 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych (Dz.U. z 2009 r., nr 124, poz. 1030), gdyż nie jest utwardzony (nie ma odpowiedniej nośności), a nadto jest częściowo porośnięty drzewami

i krzewami. Analogiczne rozwiązania przewidywały rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. z 2003r., nr 121, poz. 1139) i z dnia

15 stycznia 1999 roku w sprawie określenia szczegółowych wymagań w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego, ekologicznego lub medycznego oraz warunków, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe (Dz.U. z 1999 r., nr 7, poz. 64).

Dodać należało, iż pozwana spółka dopiero w lutym 2016 roku, a zatem po ponad 9 latach od nabycia użytkowania wieczystego działek władnących powzięła wiedzę, iż obszar obciążony przedmiotową służebnością miał spełniać funkcję placu manewrowego dla drogi pożarowej, co potwierdza, że teren ten nie był jej faktycznie potrzebny i z niego nie korzystała. Co więcej, nawet podczas okresowych, regularnych prób przeciwpożarowych z udziałem funkcjonariuszy straży pożarnej i wozów gaśniczych, przedmiotowy teren ten nie był używany do ćwiczeń i próbnych manewrów, a kwestia tego placu manewrowego nie była nawet poruszana w rozmowach strażaków z pracownikami sklepu (...).

Potwierdzeniem tego jest fakt, iż w korespondencji z 2015 roku i stycznia 2016 roku pomiędzy stronami pozwana spółka interesowała się jedynie zapewnieniem dostaw do supermarketu od drogi dojazdowej na swojej działce nr (...)

i sąsiadującej z nią części działki nr (...) należącej do powódki. Propozycja pozwanej zmiany służebności na działkę nr (...) podyktowana była wyłącznie potrzebami dostaw a nie względami ppoż.

Podsumowując, począwszy od momentu ustanowienia przedmiotowej służebności, a już na pewno od momentu odgrożenia nieruchomości obciążonej i władnącej siatką, do momentu zamknięcia rozprawy uprawniony (w tym także poprzedzający pozwaną spółkę użytkownicy wieczystości nieruchomości władnącej) nie podjęli żadnych aktów mieszczących się w ramach realizacji uprawnień składających się na treść tej służebności. Ponadto, pozwana nie tylko nie przedsięwzięła przed wygaśnięciem służebności skutecznych działań w celu usunięcia opisanej powyżej przeszkody fizycznej, ale sama poczyniła modyfikacje uniemożliwiające wykonywanie służebności i potwierdzające niekorzystanie z niej.

Podsumowując, przedmiotowa służebność gruntowa wygasła ex lege wskutek niewykonywania jej przez 10 lat najpóźniej z końcem 2016 roku (licząc od momentu, gdy pozwana nabyła użytkowanie wieczyste nieruchomości władnącej, a kiedy już z całą pewnością nieruchomości obciążana i władnąca oddzielone były ogrodzeniem z siatki).

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach procesu w punkcie 2 wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. biorąc pod uwagę, iż powódka wygrała powództwo w całości.

Na zasądzoną od pozwanej na rzecz powódki kwotę 235 złotych złożyły się następujące koszty: opłata sądowa od pozwu – 100 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika – 135 złotych stosownie do § 5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 z zm.).

Ponadto, Sąd doliczył do powyższej kwoty odsetki ustawowe za opóźnienie na podstawie art. 98 § 1¹ zd. 1 k.p.c., gdyż niniejszy proces został zainicjowany po 7 listopada 2019 roku.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej.