

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 grudnia 2016 r., skierowanym przeciwko (...) Spółce z o.o. z siedzibą w W., powódki K. Z. i B. S. (1) wniosły o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że:

- w dziale III księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. (nieruchomość obciążona), oraz
- w dziale I – Sp. księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości sąsiedniej, położonej przy ul. (...) w W. (nieruchomość władająca)

zostaną wykreślone wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, tj.:

a) służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu, która miała być wykonywana pasem przechodu o szerokości od 1,30 m do 1,50 m, przebiegającym wzdłuż północnej granicy nieruchomości obciążonej na całej jej długości, a stanowiącej na dzień 30 maja 2006 r. chodnik przeznaczony do ruchu pieszego,

b) służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu, która miała być wykonywana pasami szerokości 4,20 m i 4,70 m, przebiegającymi przez wszystkie pomieszczenia dwóch garaży podziemnych, usytuowanych w podziemiach budynku mieszkalnego położonego na nieruchomości obciążonej,

c) służebności gruntowej polegającej na prawie doprowadzenia i przyłączenia do nieruchomości władającej przewodów doprowadzających instalacje techniczne – wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną i ciepłowniczą wraz z odpowiednimi przyłączami, punktami pomiarowymi i redukcyjnymi, umożliwiającymi przyłączenie do nieruchomości sieci zewnętrznych,

d) służebności gruntowej polegającej na prawie przekroczenia granicy nieruchomości obciążonej przy wznoszeniu budynku mieszkalnego, tj. przekroczenia granicy częścią składową budynku wybudowanego na nieruchomości władającej w ten sposób, że w części naziemnej budowy róg budynku od strony północno – zachodniej miał przekroczyć granicę nieruchomości obciążonej na powierzchni około 300 m², oraz w części podziemnej nieruchomość miała zostać obciążona zabudowaną częścią garażu, będącą częścią składową budynku posadowionego na nieruchomości władającej, wraz z prawem wykonywania prac ziemnych uzasadnionych zakresem robót budowlanych, jednakże niezagrażających utratą oparcia nieruchomości obciążonej

z uwagi na fakt, iż ww. służebności gruntowe nie były i nie są wykonywane od dnia ich ustanowienia, tj. od dnia 30 maja 2006 r., a zatem – na mocy art. 293 § 1 k.c. - wygasły.

Jako podstawę prawną swego roszczenia powódki wskazały art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

Ponadto powódki wniosły o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W. na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódki wyjaśniły, że służebności gruntowe, których dotyczy żądanie pozwu, zostały ustanowione w Umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, zawartej w dniu 30 maja 2006 r. przed B. S. (2), notariuszem w W. (Repertorium (...)) między (...) Spółką z o.o. a K. B. i J. B. (1), na mocy której nabyli oni odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku wielomieszkaniowym, położonym przy ul. (...) w W..

Pozwana Spółka jest właścicielem sąsiedniej nieruchomości, położonej przy ul. (...) w W.. Na tej nieruchomości, w ramach jednej inwestycji, miał zostać wybudowany przez nią drugi budynek mieszkalny. Po ukończeniu jego budowy

obydwa budynki miały zostać połączone za pomocą garażu podziemnego, a następnie scalone i objęte jedną księgą wieczystą.

W związku z planowaną inwestycją przedstawiciele Spółki oświadczyli, iż zachodzi konieczność zapewnienia dojścia i dojazdu oraz doprowadzenia mediów do nieruchomości przy ul. (...) poprzez nieruchomość przy ul. (...). Wobec powyższego, w akcie notarialnym z dnia 30 maja 2006 r., o którym była mowa wyżej, K. B. i J. B. (1) oraz przedstawiciele Spółki ustanowili nieodpłatnie na nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości sąsiedniej, położonej przy ul. (...) w W., służebności gruntowe opisane w petitum pozwu.

Powódki podkreśliły, że budynek, który miał powstać na nieruchomości władnącej, nigdy nie został wybudowany, a co za tym idzie, żadna z ustanowionych na rzecz każdorazowego właściciela tej nieruchomości służebności nie była wykonywana. Z nieruchomości należącej do pozwanego nikt bowiem nie korzystał i nie korzysta, a w szczególności w taki sposób, który mógłby prowadzić do wykonywania przedmiotowych służebności. Co więcej – służebności nie mogły być wykonywane z przyczyn obiektywnych, które powódki przedstawiły w dalszej części uzasadnienia pozwu. Powoduje to, że służebności te wygasły z mocy art. 293 § 1 k.c., który to przepis stanowi, że służebność gruntowa wygasa wskutek jej niewykonywania przez lat dziesięć.

Uzasadniając swą legitymację materialną czynną powódka K. Z. podniosła, że jest współwłaścicielką stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., a powódka B. S. (1) jest właścicielką stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) w tym budynku. Z prawem własności tych lokali związany jest odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, tj. nieruchomości obciążonej (k. 1-7 – pozew).

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 lutego 2017 r., złożonej w dniu 15 lutego 2017 r., pozwany (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódek solidarnie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym [kosztów] zastępstwa procesowego według norm przepisanych prawem.

W uzasadnieniu zajętego stanowiska w sprawie pozwany w pierwszej kolejności przyznał, że na należącej do niego nieruchomości (nieruchomości władnącej) nie zostały rozpoczęte prace budowlane zmierzające do wybudowania budynku mieszkalnego, który miał przylegać do nieruchomości przy ul. (...) w W.. Zaprzeczył jednakże twierdzeniom powódek, iż żadna ze służebności ustanowionych na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej w akcie notarialnym z dnia 30 maja 2006 r. (Repertorium A nr 3511/2006) nigdy nie była wykonywana.

Pozwany podniósł, że w celu rozpoczęcia inwestycji budowlanej na nieruchomości przy ul. (...) uzyskał już w dniu 1 września 2006 r. decyzję Nr (...) o warunkach zabudowy. Na skutek jednak działań przedstawicieli sąsiadujących spółdzielni, którzy wykorzystywali wszelkie uprawnienia wynikające z przepisów prawa, a nawet tych uprawnień nadużywali w celu przewleczenia toczącego się procesu budowlanego, postępowanie administracyjne w tej sprawie, a następnie sądowo – administracyjne, trwały łącznie 7 lat, do 2013 r. Podkreślił przy tym, że w tych postępowaniach wielokrotnie powoływał się na ww. akt notarialny z dnia 30 maja 2006 r. i ustanowione w nim służebności. Odwoływała się do nich również sama decyzja o warunkach zabudowy, w którym uwzględniono „Dojazd do projektowanego drugiego etapu inwestycji poprzez garaż podziemny etapu pierwszego” oraz (w załączniku nr 2) odnotowano, że „Teren planowanej inwestycji obecnie ma dostęp do ul. (...) – zgodnie z pismem Zarządu Dróg Miejskich oraz aktem notarialnym służebności przejęcia i przejazdu”.

Kolejno pozwany podniósł, że latem 2010 r. jego przedstawiciele sprawdzali techniczne możliwości przyłączenia planowanego budynku II etapu do instalacji elektrycznej, c.o., wodno – kanalizacyjnej oraz wentylacji poprzez garaż podziemny w budynku przy ul. (...). W tym celu kilkakrotnie wjeżdżali do tego garażu i dokonywali oględzin w celu zlecenia opracowania stosownych projektów. Pozwany zaznaczył, że w ścianie szczytowej garażu zostały wykonane dwa otwory przejazdowe (na wjazd i wyjazd), które miały połączyć garaże budynków obu etapów. Ponieważ przedstawiciele pozwanego stwierdzili wówczas zacieki w miejscach zamurowanych otworów przejazdowych, bez uzyskiwania zgody Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W., a jedynie w oparciu o posiadane służebności, pozwany podjął decyzję o naprawie ściany, zlecając przeprowadzenie niezbędnych prac M. T., prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą (...). Prace te zostały wykonane w dniach 6 – 30

września 2010 r., a w ich ramach pracownicy wykonawcy wjeżdżali do garażu podziemnego budynku przy ul. (...), zabezpieczali miejsce prac, dokonali rozbiórki ściany, wywieźli gruz i dostarczyli do garażu odpowiedni materiał.

Pozwany podniósł również, że od zewnętrznej strony budynku przy ul. (...) (od strony nieruchomości władnącej) pozostawił niezagospodarowany teren – bez trawnika, chodnika i z nieregularną skarpią – wyłącznie z uwagi na zaplanowany łącznik pomiędzy budynkami na poziomie garaży podziemnych.

Po zakończeniu procedury związanej z uzyskaniem ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy kolejnym etapem zmierzającym do realizacji inwestycji w postaci budowy budynku mieszkalnego II etapu na działce nr (...) było ze strony pozwanego zlecenie opracowania projektu budowlanego oraz uzyskanie decyzji zatwierdzającej ten projekt i zezwalającej na budowę. W trakcie podejmowania tych czynności pozwany rozpoczął negocjacje prowadzące do sprzedaży nieruchomości na rzecz innego dewelopera – (...) 1 Spółka z o.o. (...) Spółka komandytowa (dalej jako: „spółka (...)). W dniu 17 marca 2016 r. obydwie spółki zawarły przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości. Umowa ta przewiduje, że spółka (...) uzyska w imieniu i na rzecz pozwanego pozwolenie na budowę, a następnie pozwany sprzeda tej spółce nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) (nieruchomość władnącą) wraz z tym pozwoleniem. W związku z zawarciem przedmiotowej umowy spółka (...) podjęła intensywne działania w celu zlecenia opracowania projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę w imieniu i na rzecz pozwanego, a podstawą tych działań są m.in. służebności będące przedmiotem niniejszego postępowania. Pozwany podkreślił, że jeszcze w dniu 29 lutego 2016 r. odbyły się oględziny obydwu nieruchomości, których dokonał główny architekt i autor projektu budowlanego T. C. wraz z właścicielem biura (...).

Ostatecznie kompletny i prawidłowy wniosek o wydanie pozwolenia na budowę został złożony w dniu 11 lipca 2016 r. Do wniosku zostało załączone m.in. oświadczenie pozwanego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) na cele budowlane. Pozwany podniósł, że w oświadczeniu tym jako tytuł, z którego prawo to wynika, wskazał m.in. służebności będące przedmiotem niniejszego postępowania. W dniu 16 stycznia 2017 r. Prezydent (...) W. na skutek wniosku, o którym mowa w akapicie poprzedzającym, wydał decyzję Nr (...) zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwanemu pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego II etapu inwestycji.

Pozwany wskazał również, że w marcu 2016 r. przedstawiciele spółki (...), działając w jego imieniu i na jego rzecz, zwrócili się do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. o podjęcie rozmów na temat planowanej inwestycji na sąsiedniej nieruchomości. W dniu 28 kwietnia 2016 r. odbyło się spotkanie, w którym wzięli udział członkowie zarządu Wspólnoty, jej administrator, przedstawiciele spółki (...) oraz główny architekt. Celem tego spotkania było wypracowanie porozumienia uszczegółwiającego sposób realizacji przez inwestora uprawnień wynikających z ustanowionych na nieruchomości przy ul. (...) służebności, zasady prowadzenia prac budowlanych i inne podobne kwestie związane z inwestycją. Zarząd Wspólnoty, na co pozwany zwrócił uwagę, wziął w tym spotkaniu aktywny udział. W dniu 4 maja 2016 r. spółka (...) przesłała do zarządu Wspólnoty projekt porozumienia, który w dniu 14 lipca 2016 r. został do niej odesłany z naniesionymi poprawkami. Do podpisania tego porozumienia ostatecznie jednak nie doszło.

Powołując się na powyższe okoliczności faktyczne pozwany zajął stanowisko, iż powódki K. Z. i B. S. (1) dokonały w pozwie nieprawidłowej wykładni użytego w art. 293 § 1 k.c. pojęcia „niewykonywanie” służebności. Gdyby bowiem rozumieć – a *contrario* - że wykonywanie służebności może polegać jedynie na korzystaniu z niej w sensie fizycznym, to konsekwentnie należałoby również uznać, iż służebność gruntowa wygasa wskutek jej niewykonywania również wtedy, gdy wskutek przyczyn natury obiektywnej, a nawet zawinionych przez właściciela nieruchomości obciążonej, nigdy nie mogła ona być w ten sposób wykonywana - i to nawet w sytuacji, gdy były podejmowane wszelkie czynności, aby stworzyć warunki do jej realizacji. Taka sytuacja, zdaniem pozwanego, „prowadziłaby do wniosków, które ciężko zaakceptować z punktu widzenia logiki i zasad współżycia społecznego”. Dlatego interpretując powyższy przepis należy odwołać się do innych metod wykładni, a zwłaszcza wykładni celowościowej. Z art. 293 § 1 k.c. wynika, w ocenie pozwanego, wola racjonalnego ustawodawcy usunięcia zbędnych i niepotrzebnych właścicielowi nieruchomości władnącej służebności, a nie takich, których mimo podejmowanych działań nie zdołał zacząć fizycznie wykonywać w

określonym okresie czasu. Reasumując ten wywód pozwany wskazał, iż za wykonywanie służebności trzeba uznać nie tylko jej wykonywanie „fizyczne”, zgodne z jej treścią, ale również wszelkie czynności faktyczne i prawne zmierzające do jej fizycznego wykonywania, bez których podjęcia nie można byłoby danej służebności wykonywać.

Nawet jednak, jeśliby uznać, że wykonywaniem służebności jest tylko i wyłącznie jej wykonywanie „fizyczne”, to powództwo i tak nie zasługiwałoby na uwzględnienie. Do obliczania dziesięcioletniego terminu niewykonywania służebności, skutkującego jej wygaśnięciem, należy bowiem per analogiam stosować przepisy dotyczące przerwania biegu przedawnienia. Te zaś przepisy stanowią, że bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznania sprawy przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia (art. 123 § 1 pkt. 1 k.c.). Oznacza to, że bieg dziesięcioletniego terminu, o którym mowa w art. 293 § 1 k.c. ulega przerwaniu w przypadku podjęcia przez właściciela nieruchomości władnącej czynności przed odpowiednim organem lub sądem bezpośrednio zmierzających do stworzenia warunków do wykonywania służebności gruntowej, o ile bez podjęcia tych czynności służebności tej nie można wykonywać zgodnie z jej treścią i przeznaczeniem. W związku z tym wskazał, że jeszcze w 2006 r., jako właściciel nieruchomości władnącej, zainicjował postępowanie o ustalenie warunków zabudowy, które zostało prawomocnie zakończone w 2013 r., a w dniu 11 lipca 2016 r. zainicjował z kolei postępowanie o udzielenie pozwolenia na budowę, które to postępowanie jest nadal w toku.

W dalszej części uzasadnienia odpowiedzi na pozew pozwany ponownie przedstawił, jakie w okresie dziesięciu lat od ustanowienia kwestionowanych służebności podjął działania prawne i faktyczne, które stanowiły o wykonywaniu przez niego tych służebności, zgodnie z przedstawionym wyżej szerszym rozumieniem tego pojęcia. Zwrócił przy tym uwagę, że kwestionowane służebności zostały ustanowione w celu realizacji II etapu inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego na działce sąsiadującej z nieruchomością obciążoną. Przedstawione czynności były niezbędne do rozpoczęcia tej inwestycji. Każda z tych czynności i wszystkie łącznie stanowiły, zdaniem pozwanego, przejaw wykonywania przez niego służebności. Ponadto świadczą one o tym, że służebności te nie stały się dla niego niepotrzebne. Tymczasem norma art. 293 § 1 k.c. służy właśnie wygaszeniu służebności zbędnych (k. 200-211 – odpowiedź na pozew).

W piśmie procesowym z dnia 4 kwietnia 2017 r. powódki K. Z. i B. S. (1) podtrzymały żądanie pozwu.

Mając na uwadze, że w odpowiedzi na pozew pozwana (...) Spółka z o.o. powołała się na okoliczność, iż akt notarialny z dnia 30 maja 2006 r., w którym zostały ustanowione służebności obciążające nieruchomość przy ul. (...) w W., został następnie przez sporządzającego go notariusza sprostowany protokołem z dnia 11 lipca 2006 r. powódki podniosły z ostrożności procesowej, iż sporne służebności nie były wykonywane nie tylko do dnia 30 maja 2016 r., ale również do dnia 11 lipca 2016 r.

Powódki zakwestionowały stanowisko pozwanego, iż o wykonywaniu przez niego służebności, których dotyczy żądanie pozwu, świadczy podejmowanie przez niego opisanych w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew czynności w postępowaniach administracyjnych i sądownoadministracyjnych prowadzonych w sprawie przygotowania inwestycji na nieruchomości władnącej, a także powoływanie się w ich toku na istnienie tychże służebności. Powołując się na stanowisko doktryny wskazały, iż dla powstania skutku wygaśnięcia służebności, o którym mowa w art. 293 § 1 k.c. nie ma żadnego znaczenia, z jakich przyczyn dana służebność nie jest przez uprawnionego wykonywana – nawet, jeżeli wynika to z istnienia stanu sprzecznego z treścią służebności, uniemożliwiającego jej wykonywanie, powstałego z przyczyn od niego niezależnych. Bez znaczenia, zdaniem powódek, dla oceny zasadności roszczenia są również kontakty, jakie w 2016 r. miały miejsce między przedstawicielami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) spółką (...), albowiem spółka ta nie była podmiotem uprawnionym do wykonywania przedmiotowych służebności. Nadto – co pozwany przyznał – między Wspólnotą a spółką i tak nie doszło do zawarcia żadnego porozumienia. Z kolei zawarcie przez pozwanego ze spółką (...) przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości władnącej nie mogło odnieść skutku w postaci przerwania biegu terminu z art. 293 § 1 k.c., albowiem skutek taki mają wyłącznie czynności podejmowane w stosunku do właścicieli nieruchomości obciążonej, nie zaś do innych osób fizycznych, prawnych czy organów publicznych.

Odnosnie prac przeprowadzonych w garażu podziemnym w budynku przy ul. (...) w W. w 2010 r. powódki podniosły, że pozwana nie wykonała ich w ramach posiadanych służebności, ale w związku ze spoczywającą na niej odpowiedzialnością na zasadach rękojmi za wady fizyczne budynku. To bowiem pozwany, jako deweloper, wznosił ten budynek.

Wreszcie powódki zakwestionowały przedstawioną przez pozwanego w odpowiedzi na pozew szeroką wykładnię pojęcia „wykonywania służebności” - podkreślając, iż pod tym pojęciem można rozumieć jedynie sytuację, w której właściciel nieruchomości władnącej wykonuje swoje uprawnienia w zakresie odpowiadającym treści przysługującego mu prawa (a więc treści ustanowionych służebności), zaś jego działania skierowane są do nieruchomości obciążonej. Twierdzenie, jakoby czynności podejmowane przez pozwanego (uzyskanie warunków zabudowy, uzyskanie pozwolenia na budowę) należy interpretować jako korzystanie z ustanowionych służebności, nie zasługuje zatem na aprobatę. Działania te nie stanowiły wykonywania służebności, lecz były jedynie formą przygotowania do rozpoczęcia wykonywania prawa. Nie mogły więc one również skutkować przerwaniem terminu, o którym mowa w art. 293 § 1 k.c. Ponadto powódki zwróciły uwagę, że termin określony w tym przepisie nie jest terminem przedawnienia, lecz terminem prekluzyjnym prawa materialnego, toteż przepisy art. 123-124 k.c. nie mają do niego zastosowania (k. 384-394 – pismo procesowe powódek z dnia 4 kwietnia 2017 r.).

Powyższe stanowiska strony podtrzymały jako ostateczne przed zamknięciem rozprawy (k. 491 – protokół skrócony rozprawy w dniu 11 października 2018 r.).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka z o.o. była właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) (poprzednio: nr 3/3, 3/4 i 16) z obrębu (...) o powierzchni (...)m⁽²⁾, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Na powyższej nieruchomości Spółka wybudowała budynek mieszkalny wielolokalowy o powierzchni użytkowej (...)m², składający się z 7 kondygnacji naziemnych i 2 podziemnych. Na kondygnacjach podziemnych znajdują się 2 samodzielne lokale użytkowe – wielostanowiskowe garaże podziemne. Decyzją Nr (...), wydaną w dniu 24 kwietnia 2006 r., (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał pozwolenie na użytkowanie budynku.

Powyższemu budynkowi Urząd (...) W. Biuro Geodezji i (...) w D. M. nadał numer porządkowy (adresowy) 75 przy ul. (...).

(...) Spółka z o.o. jest właścicielem sąsiedniej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną gruntu nr (...) z tego samego obrębu o powierzchni (...)m⁽²⁾, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Obydwie ww. nieruchomości bezpośrednio graniczą ze sobą.

Na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) Spółka w ramach jednej inwestycji zamierzała wybudować kolejny budynek mieszkalny (tzw. II etap). Podczas realizacji tej inwestycji budynki mieszkalne na obydwu ww. nieruchomościach miały zostać połączone na poziomie garażu podziemnego, a następnie wszystkie działki miały zostać scalone i objęte jedną księgą wieczystą.

Droga dojazdowa do budynku II etapu została zaprojektowana poprzez garaż podziemny budynku mieszkalnego przy ul. (...).

W dniu 30 maja 2006 r. przed B. S. (2), notariuszem w W., (...) Spółka z o.o., jako Sprzedający, zawarła z K. B. i jego żoną J. B. (1), jako Kupującymi, Umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr 3511/2006), sprostowanego następnie Protokołem sprostowania aktu notarialnego z dnia 11 lipca 2006 r. (Repertorium (...)), na mocy której to Umowy jej strony (1) ustanowiły odrębną

własność lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., (2) postanowiły, że z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący (...) części we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), (3) postanowiły, że właściciel tego lokalu jest również współwłaścicielem w udziale wynoszącym (...) części wspólnych budynku, nie pozostających do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych. Następnie Spółka oświadczyła, że ww. lokal wraz z prawami związanymi sprzedaje K. B. i J. B. (1), a K. B. i J. B. (1) oświadczyli, że przedmiotowy lokal wraz z prawami związanymi kupują, dokonując nabycia na zasadach wspólności ustawowej.

W tym samym akcie notarialnym (...) Spółka z o.o. oświadczyła, że w związku z planowaną inwestycją budowlaną na nieruchomości sąsiedniej, objętej księgą wieczystą nr (...), zachodzi konieczność zapewnienia dojścia i dojazdu do tej nieruchomości oraz doprowadzenia do niej mediów poprzez nieruchomość przy ul. (...), a także konieczność prowadzenia robót budowlanych na obydwu tych nieruchomościach.

W związku z tym Spółka oraz K. B. i J. B. (1) oświadczyli, iż działając jako współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w W., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), ustanawiają nieodpłatnie na tej nieruchomości (nieruchomość obciążona) na rzecz każdego z właścicieli sąsiedniej nieruchomości, położonej przy ul. (...) w W., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (nieruchomość władająca), następujące służebności gruntowe:

a) służebność gruntową polegającą na prawie przechodu, która będzie wykonywana pasem szerokości od 1,30 m do 1,50 m, przebiegającym wzdłuż północnej granicy nieruchomości na całej jej długości a stanowiącej aktualnie chodnik przeznaczony do ruchu pieszego,

b) służebność gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu, która będzie wykonywana pasami o szerokości 3 m i 5 m, przebiegającymi od drogi dojazdowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), objęta księgą wieczystą KW nr (...) a stanowiącej własność (...) W., do bram garażowych usytuowanych w budynku posadowionym na nieruchomości obciążonej,

c) służebność gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu, która będzie wykonywana pasami szerokości 4,20 m i 4,70 m, przebiegającymi przez wszystkie pomieszczenia dwóch garaży podziemnych, usytuowanych w podziemiach budynku mieszkalnego położonego na nieruchomości obciążonej,

d) służebność gruntową polegającą na prawie doprowadzenia i przyłączenia do nieruchomości władającej przewodów doprowadzających instalacje techniczne: wodociągową, kanalizacyjną, elektrotechniczną (energetyczną, telekomunikacyjną) i ciepłowniczą wraz z odpowiednimi przyłączami, punktami pomiarowymi i redukcyjnymi umożliwiającymi przyłączenie nieruchomości do sieci zewnętrznych,

e) służebność gruntową polegającą na prawie przekroczenia granicy nieruchomości obciążonej przy wznoszeniu budynku mieszkalnego II etapu, tj. przekroczenia granicy częścią składową budynku wybudowanego na nieruchomości władającej w ten sposób, że w części naziemnej budowy róg budynku od strony północno – zachodniej przekroczy granicę nieruchomości obciążonej na powierzchni około 300 m² oraz w części podziemnej budowlą nieruchomości obciążona zostanie zabudowana częścią garażu będącą częścią składową budynku posadowionego na nieruchomości władającej, wraz z prawem wykonywania prac ziemnych uzasadnionych zakresem robót budowlanych, jednakże nie zagrażających utratą oparcia nieruchomości obciążonej.

Wszystkie ww. służebności miały być wykonywane w granicach oznaczonych na szkicach oznaczonych literami A, B, C, D1, D2, D3 i E, stanowiących załączniki graficzne do aktu notarialnego (k. 12-35, 56-86, 212-223 – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, Oświadczenie o ustanowieniu służebności oraz Pełnomocnictwo z dnia 30 maja 2006 r. /Repertorium (...)/ wraz z dokumentacją techniczną; k. 36-38 – wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej dot. działki nr (...); k. 39-41 – decyzja Nr (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 24 kwietnia 2006 r.; k. 43-44 – zawiadomienie z dnia 6 maja 2006 r. o zmianach wprowadzonych do ewidencji gruntów; k. 45-46 – zawiadomienie (...) W. Biuro Geodezji i (...) w D. M. z dnia 15 maja 2006 r.; k. 47-49 – zaświadczenie nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 10 maja 2006 r.; k. 50-54 – wypis z kartoteki lokali; k. 55 – wypis z kartoteki budynków; k. 87-146 – wydruk z systemu Elektronicznej Księgi

Wieczystej / (...)/ ukazujący stan wpisów w księdze wieczystej nr (...); k. 147-153 – wydruk z systemu Elektronicznej Księgi Wieczystej / (...)/ ukazujący stan wpisów w księdze wieczystej nr (...); k. 224-226 – Protokół sprostowania aktu notarialnego z dnia 11 lipca 2006 r. /Repertorium (...)/; k. 289-293 – szkice przedstawiające przebieg służebności; k. 436 – zeznania świadka B. T.; k. 443-444 – zeznania świadka A. D.; k. 445 – zeznania świadka J. B. (2); k. 452 – zeznania świadka M. M.; k. 462 – zeznania świadka R. W.; k. 487 – zeznania świadka M. T.).

Na mocy Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, zawartej w dniu 12 czerwca 2006 r. przed I. S., notariuszem w W., K. Z. nabyła na współwłasność w udziale wynoszącym 1/2 stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., wraz z udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dla ww. lokalu mieszkalnego Sąd Rejonowy dla W. M.w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Na mocy Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, zawartej w dniu 14 czerwca 2006 r. przed B. S. (2), notariuszem w W., B. S. (1) nabyła prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., wraz z udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dla ww. lokalu mieszkalnego Sąd Rejonowy dla W. M.w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) (k. 87-146 – wydruk z systemu Elektronicznej Księgi Wieczystej / (...)/ ukazujący stan wpisów w księdze wieczystej nr (...); k. 154-158 - wydruk z systemu Elektronicznej Księgi Wieczystej / (...)/ ukazujący stan wpisów w księdze wieczystej nr (...); k. 159-163 - wydruk z systemu Elektronicznej Księgi Wieczystej / (...)/ ukazujący stan wpisów w księdze wieczystej nr (...); k. 489 – zeznania powódki B. S. (1) złożone podczas przesłuchania w charakterze strony).

W dniu 27 września 2006 r. w Dziale III księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w W., na podstawie Oświadczenia o ustanowieniu służebności z dnia 30 maja 2006 r., zawartego w akcie notarialnym sporządzonym w tym dniu przed B. S. (2), notariuszem w W. (Repertorium (...)), o którym była mowa wyżej, został dokonany wpis ograniczonego prawa rzeczowego o treści: „Służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) objętą KW (...) o treści określonej w Par. 9 ust. 2 pkt. A, B, C, D, E Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, Oświadczenia o ustanowieniu służebności oraz Pełnomocnictwo z dnia 2006--05-30 za Rep.(...)i w Protokole sprostowania aktu notarialnego z dnia 2006-07-11, za Rep. (...)” (k. 87-146 – wydruk z systemu Elektronicznej Księgi Wieczystej / (...)/ ukazujący stan wpisów w księdze wieczystej nr (...)).

W tym samym dniu i na tej samej podstawie w Dziale I – Sp. księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w W., został dokonany wpis uprawnienia wynikającego z prawa ujawnionego w Dziale III innej księgi wieczystej o treści: „Prawo na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) objętą niniejszą księgą o treści określonej w Par. 9 ust. 2 pkt. A, B, C, D, E Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, Oświadczenia o ustanowieniu służebności oraz Pełnomocnictwo z dnia 2006--05-30 za Rep. (...) i w Protokole sprostowania aktu notarialnego z dnia 2006-07-11, za Rep. (...)na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) opisaną w KW (...)” (k. 147-153 – wydruk z systemu Elektronicznej Księgi Wieczystej / (...)/ ukazujący stan wpisów w księdze wieczystej nr (...)).

W dniu 1 września 2006 r. Prezydent (...) W. wydał decyzję Nr (...), na mocy której, na wniosek (...) Spółki z o.o. ustalił warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drugiego etapu budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i przyłączeniami technicznymi na nieruchomości przy ul. (...) w W..

W powyższej decyzji w części „Warunki obsługi w zakresie komunikacji” (pkt. 1.4) wskazano, że dojazd do projektowanego drugiego etapu inwestycji będzie miał miejsce „poprzez garaż podziemny etapu pierwszego - od strony

ul. (...)) – zgodnie z wnioskiem inwestora” (k. 227-237 – decyzja Prezydenta (...) W. Nr 380/ (...)/06 z dnia 1 września 2006 r. z załącznikami).

Powyższa decyzja Prezydenta (...) W. została zaskarżona do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. oraz (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w W.. Postępowanie wszczęte na skutek tych odwołań (administracyjne i sądownoadministracyjne) po kilkukrotnym uchyleniu w nim zaskarżonych decyzji i orzeczeń sądu administracyjnego I instancji, zostało ostatecznie zakończone wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (NSA) z dnia 6 września 2013 r. (sygn. akt: II OSK 813/12), którym to wyrokiem NSA uchylił poprzedzający go wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 8 grudnia 2011 r., sygn. akt: IV SA/Wa 1606/11 i oddalił skargi obydwu ww. spółdzielni na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 9 sierpnia 2011 r., sygn. akt: KOC/6314/A./10, utrzymującą decyzję Prezydenta (...) W. z dnia 1 września 2006 r. w mocy (k. 238-241 – pismo pełnomocnika (...) Spółki z o.o. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 28 sierpnia 2008 r.; k. 242-260 – wyrok NSA z dnia 6 września 2013 r. /II OSK 813/12/ wraz z uzasadnieniem; k. 261 – pismo (...) W. Wydział Architektury i Budownictwa dla D. M. z dnia 20 maja 2016 r.; k. 462 – zeznania świadka R. W.; k. 490 – zeznania powódki B. S. (1) złożone podczas przesłuchania w charakterze strony).

W 2009 r. (...) Spółka z o.o. działając na zlecenie (...) Spółki z o.o. wykonał w budynku mieszkalnym na nieruchomości przy ul. (...) w W. prace zmierzające do usunięcia wad (usterek) części wspólnych w budynku. Prace te obejmowały usunięcie spękań przy drzwiach garażowych, rysy ukośnej w pionowej płycie żelbetowej garażu przy stanowisku nr 12 oraz spękań elewacji ściany budynku od strony sąsiedniej nieruchomości przy ul. (...) (k. 395 – protokół usunięcia usterki (wykonania naprawy); k. 396 – pismo (...) Spółki z o.o. z dnia 15 kwietnia 2009 r.; k. 437 – zeznania świadka B. T.; k. 444-445 – zeznania świadka A. D.).

Pismem z dnia 16 czerwca 2010 r., doręczonym w dniu 17 czerwca 2010 r., zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. zwrócił się do (...) Spółki z o.o. o interwencję w sprawie „źle wykonanych prac związanych z naprawą izolacji i uszczelnieniem prowizorycznej ściany od strony zachodniej w garażu na poziomie »-1«” w budynku.

Zarząd Wspólnoty wskazał, że ostatnia, nieskuteczna naprawa ściany była wykonana jesienią 2009 r. Kolejne, obfite opady, spowodowały jednak zalanie garażu, zawilgocenie ściany, wytrącanie się soli i zagrzybienie. Wystąpiły także ponowne przecieki na ścianie i stropie garażu.

Wskazując na powyższe okoliczności zarząd wezwał do „pilnego, skutecznego wykonania izolacji w/w ściany zachodniej, stropu i ściany w garażu na poziomie »-1«” - wskazując przy tym, iż sprawę należy traktować jako „niezwykle pilną” (k. 397 – pismo zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. z dnia 16 czerwca 2010 r.; k. 444-445 – zeznania świadka A. D.; k. 446 – zeznania świadka J. B. (2)).

W dniu 3 września 2010 r. (...) Spółka z o.o. (jako Zamawiający) zawarła z M. T., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) (jako Wykonawcą) Umowę, na mocy której Zamawiający zlecił, a Wykonawca przyjął do wykonania z materiałów własnych prace (roboty) polegające na wyburzeniu i wymurowaniu części ściany zachodniej garażu podziemnego w budynku przy ul. (...) w W., wykonaniu izolacji wodnej i termicznej na ścianie zachodniej garażu oraz naprawie tynku w lokalu mieszkalnym wraz z pomalowaniem na kolor biały.

W § 3 pkt. 4 Umowy Wykonawca zobowiązał się m.in. do przestrzegania podczas wykonywania prac regulacji wydanych przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w W., a także wskazań i uwag przedstawicieli Wspólnoty.

Strony uzgodniły termin rozpoczęcia prac na dzień 6 września 2010 r., a ich zakończenia – na 19 dni roboczych licząc od daty ich rozpoczęcia, tj. na dzień 30 września 2010 r. (§ 7 pkt. 1-2 Umowy).

M. T. wykonał prace objęte Umową w dniu 19 października 2010 r. Z tytułu ich wykonania wystawił w dniu 21 października 2010 r. na rzecz (...) Spółki z o.o. fakturę VAT Nr (...) na kwotę ustalonego w Umowie wynagrodzenia – 18.000 złotych netto (19.260 złotych brutto) (k. 262-267, 269-271 – Umowa z dnia 3 września 2010 r. z załącznikami; k. 268 – protokół przekazania frontu robót; k. 272 – protokół końcowego odbioru robót; k. 273 – faktura VAT Nr (...); k. 437 – zeznania świadka B. T.; k. 444-445 – zeznania świadka A. D.; k. 446 – zeznania świadka J. B. (2); k. 452 – zeznania świadka M. M.; k. 462-463 – zeznania świadka R. W.; k. 470 – wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej dot. M. T.; k. 486 – zeznania świadka M. T.; k. 490 – zeznania powódki B. S. (1) złożone podczas przesłuchania w charakterze strony).

Na początku 2016 r. (...) Spółka z o.o. zawarła porozumienie ze spółką (...). Na mocy tego porozumienia spółka (...) miała podjąć w imieniu pozwanego czynności zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę budynku II etapu na nieruchomości przy ul. (...). Po uzyskaniu pozwolenia (...) Spółka z o.o. miała przenieść prawo własności tej nieruchomości na spółkę (...) oraz przekazać jej uprawnienia wynikające z pozwolenia na budowę – tak aby ostatecznie to ona stała się inwestorem tej inwestycji.

W dniu 29 lutego 2016 r. w garażu podziemnym budynku przy ul. (...) w W. odbyły się oględziny w celu opracowania projektu budowlanego inwestycji II etapu. Oględziny te zostały przeprowadzone przez głównego architekta i autora projektu T. C. oraz właściciela biura (...). Uczestniczył w nich także – ze strony (...) Spółki z o.o., na jej zlecenie - R. W., prowadzący działalność gospodarczą w zakresie usług budowlanych. W czasie oględzin została wykonana dokumentacja fotograficzna stanu garażu (k. 274-277 – dokumentacja fotograficzna; k. 462-463 – zeznania świadka R. W.).

W dniu 28 kwietnia 2016 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli spółki (...) oraz głównego architekta T. C. z przedstawicielami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. oraz administratorem budynku posadowionego na tej nieruchomości B. T., na którym omawiane były szczegóły planowanej inwestycji na sąsiedniej nieruchomości przy ul. (...), w tym również sposobu korzystania ustanowionych na rzecz tej nieruchomości służebności.

Po spotkaniu, w dniu 24 maja 2016 r., spółka (...) przekazała Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. projekt stosownego porozumienia określającego wzajemne świadczenia stron w związku z realizacją inwestycji II etapu „w trosce o ułożenie dobrosąsiedzkich, długotrwałych stosunków”. Następnie, w czerwcu 2016 r., odbyło się drugie spotkanie przedstawicieli Wspólnoty i spółki.

W sprawie zawarcia powyższego porozumienia spółka (...) prowadziła z administratorem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. B. T. korespondencję elektroniczną, której przedmiotem były m.in. poprawki do porozumienia, nanesione przez Zarząd Wspólnoty.

W grudniu 2016 r. zawarcie porozumienia między Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w W. a spółką (...) było przedmiotem zebrania członków Wspólnoty. W zebraniu tym nie uczestniczyli ani przedstawiciele (...) Spółki z o.o., ani spółki (...).

Podczas tego spotkania większość członków Wspólnoty opowiedziała się przeciwko zawarciu porozumienia, albowiem jedna z obecnych osób zwróciła uwagę, że służebności, których m.in. miałyby ono dotyczyć, wygasły wskutek ich niewykonywania. Zebranie nie podjęło jednak w tej sprawie żadnej formalnej uchwały.

Ostatecznie do zawarcia porozumienia między Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w W. a spółką (...) nie doszło. W piśmie przesłanym do spółki pocztą elektroniczną w dniu 13 stycznia 2017 r. B. T. poinformował, iż „Kwestia porozumienia pozostaje w chwili obecnej w zawieszeniu”. Ponadto zwrócił uwagę, że w 2016 r. upłynął okres 10 lat od momentu ustanowienia służebności gruntowych na nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz sąsiedniej nieruchomości przy ul. (...). Ponieważ od tego momentu żadna z tych służebności nie była wykonywana zgodnie z jej treścią, służebności te „faktycznie wygasły” zgodnie z normą prawną wynikającą z treści art. 293 § 1 k.c.

Ponadto B. T. poinformował spółkę (...) o wytoczeniu przeciwko (...) Spółce z o.o. przez dwóch członków Wspólnoty Mieszkaniowej powództwa w niniejszej sprawie (k. 311-332 – wydruk korespondencji elektronicznej; k. 333-335 – notatka ze spotkania z dnia 28 kwietnia 2016 r. z załącznikiem; k. 337-350 – projekt porozumienia z załącznikami; k. 435, 437-439 – zeznania świadka B. T.; k. 444 – zeznania świadka A. D.; k. 452-453 – zeznania świadka M. M.; k. 490 – zeznania powódki B. S. (1) złożone podczas przesłuchania w charakterze strony).

W maju 2016 mgr inż. M. S. na zlecenie spółki (...), działającej w imieniu (...) Spółki z o.o. (jako Inwestora), opracował dokumentację określającą warunki geologiczno – inżynierskie dla projektu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) przy ul. (...) w W. (k. 278-286 – dokumentacja geologiczno – inżynierska; k. 287-288 – decyzja Prezydenta (...) W. Nr (...) o zatwierdzeniu projektu robót geologicznych).

W dniu 14 czerwca 2016 r. (...) Spółka z o.o. złożyła w Urzędzie (...) W. wniosek o wyłączenie nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 1-05-09, położonej przy ul. (...) w W., z produkcji rolniczej – wskazując, że grunt tej nieruchomości jest przeznaczony pod planowaną budowę drugiego etapu budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i przyłączeniami technicznymi.

Jako planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych Spółka wskazała miesiąc październik 2016 r. (k. 294-295 – wniosek o wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej).

W dniu 11 lipca 2016 r. (...) Spółka z o.o. złożyła w Urzędzie (...) W. wniosek o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości przy ul. (...).

W stanowiącym załącznik do wniosku oświadczeniu o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane Spółka powołała się m.in. na służebność gruntową ustanowioną na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), położonej przy ul. (...) w W., na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, na której ma zostać zrealizowana inwestycja – o treści opisanej i ujawnione w Dziale III księgi wieczystej nr (...) oraz w Dziale I-Sp. księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości władnącej.

Decyzją Nr (...) wydaną w dniu 16 stycznia 2017 r. Prezydent (...) W. po rozpatrzeniu powyższego wniosku zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę (k. 296-310 – wniosek o pozwolenie na budowę z załącznikami; k. 351-357 – decyzja Prezydenta (...) W. Nr (...) z dnia 16 stycznia 2017 r.; k. 462 – zeznania świadka R. W.; k. 490 – zeznania powódki B. S. (1) złożone podczas przesłuchania w charakterze strony).

Na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) przy ul. (...) w W. nigdy, aż do dnia dzisiejszego, nie została zrealizowana żadna inwestycja mieszkaniowa. W szczególności nie powstał na niej budynek tzw. II etapu, o którym była mowa w oświadczeniach złożonych przez przedstawicieli (...) Spółki z o.o. w akcie notarialnym z dnia 30 maja 2006 r. (Repertorium(...)). Ani Spółka, ani żaden inny podmiot nie rozpoczęli na nieruchomości żadnych prac budowlanych w celu realizacji inwestycji.

Opisane w ww. akcie notarialnym służebności gruntowe nie były nigdy wykonywane. Ten stan rzeczy wynikał zarówno z tego, iż wobec braku rozpoczęcia na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) prac budowlanych czy też jakichkolwiek innych prac zmierzających do realizacji zaplanowanej na niej inwestycji nikt z tej nieruchomości nie korzystał, jak i z tego, iż brak było faktycznej możliwości ich wykonywania. Nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) przy ul. (...) (nieruchomość obciążona) została bowiem ogrodzona, a na części jej granicy z działką nr (...) został wzniesiony mur oporowy. Nieruchomość jest strzeżona przez firmę ochroniarską, a dostęp do klatek schodowych i do garażu jest ograniczony poprzez konieczność użycia kart chipowych. Zarówno w ogrodzeniu, jak i w murze, nie zostały pozostawione żadne przerwy pozwalające na przejście albo przejazd z nieruchomości obciążonej na nieruchomość władnącą. To samo – odpowiednio – dotyczy garażu podziemnego w budynku mieszkalnym wzniesionym na tej nieruchomości. W żadnej ze ścian garażu nie została pozostawiona przerwa pozwalająca na przejście i przejazd przez ten garaż do nieruchomości obciążonej. Przez działkę nr (...) nie zostały

również przeprowadzone żadne przewody doprowadzające do działki nr (...) instalacje techniczne, umożliwiające jej podłączenie do sieci mediów, jak również nie zostały na niej umieszczone żadne przyłącza, punkty pomiarowe ani redukcyjne. Jedynie w garażu podziemnym znajduje się fragment rury przeznaczonej do przesyłu wody, która nie jest jednak podłączona do żadnej instalacji. Ponadto część elewacji budynku wielorodzinnego posadowionego na tej działce od strony zachodniej (tj. od strony działki nr (...)) nie jest otynkowana. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. nie zwracał się nigdy do (...) Spółki z o.o. o usunięcie ww. fragmentu rury ani o otynkowanie całej elewacji budynku od strony zachodniej.

Nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) przy ul. (...) (nieruchomość władająca) stanowi obecnie nieużytek (k. 164-181 – dokumentacja fotograficzna; k. 436-438 – zeznania świadka B. T.; k. 444 – zeznania świadka A. D.; k. 445-446 – zeznania świadka J. B. (2); k. 452 – zeznania świadka M. M.; k. 462 – zeznania świadka R. W.; k. 490 – zeznania powódki B. S. (1) złożone podczas przesłuchania w charakterze strony).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o powołane w jego opisie dokumenty a także zeznania świadków oraz zeznania powódki B. S. (1) złożone podczas przesłuchania w charakterze strony.

Wszystkim tym dowodom Sąd dał wiarę w całości, albowiem ich korespondowały one ze sobą, tworząc spójny obraz stanu faktycznego sprawy. Nadto zeznania świadków oraz powódki B. S. (1) wolne były od treści sprzecznych ze wskazaniami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego.

Sąd nie przeprowadził dowodu z dokumentu znajdującego się na k. 42 (Zezwolenie na wykreślenie hipoteki) – uznając, że stwierdzona jego treścią okoliczność dla rozstrzygnięcia sprawy nie ma znaczenia.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, iż stan faktyczny niniejszej sprawy – co potwierdził pełnomocnik pozwanego (...) Spółki z o.o. w wystąpieniu końcowym przed zamknięciem rozprawy – ostatecznie okazał się bezsporny. Różnica stanowisk i żądań stron wynikała bowiem jedynie z jego rozbieżnej oceny prawnej, która z kolei miała swoje źródło w dokonywanej przez nie odmiennej wykładni art. 293 § 1 k.c. Przepis ten stanowi, iż służebność gruntowa wygasa wskutek jej niewykonywania przez lat dziesięć.

Strona powodowa opowiadała się za ścisłą interpretacją użytego w powołanym przepisie pojęcia „niewykonywanie służebności”, które – jej zdaniem – zawsze ma miejsce wówczas, gdy uprawniony nie korzysta fizycznie z nieruchomości obciążonej zgodnie z treścią służebności. Z kolei strona pozwana już w odpowiedzi na pozew przedstawiła i popierała interpretację szerszą, według której przy ocenie, czy przesłanka niewykonywania służebności zaktualizowała się w konkretnej sprawie, należy mieć na uwadze cel uregulowanej w art. 293 § 1 k.c. instytucji, jakim jest wyeliminowanie z obrotu prawnego służebności, które stały się dla właściciela nieruchomości władającej niepotrzebne, a więc utraciły swój gospodarczy cel. Konsekwencją przyjęcia tego szerszego stanowiska jest konieczność zbadania, z jakich przyczyn właściciel nieruchomości władającej nie korzysta z ustanowionej na jego rzecz służebności. Pozwany podniósł, iż w niniejszej sprawie przyczyną tą było przedłużanie się postępowań administracyjnych i sądownoadministracyjnych wszczętych przez niego w celu uzyskania najpierw decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu działki nr (...) (nieruchomości władającej), a następnie decyzji o pozwoleniu na budowę na tej działce budynku mieszkalnego tzw. II etapu. Było ono spowodowane okolicznościami od niego niezależnymi. Zaistniałej sytuacji nie można więc, zdaniem pozwanego, oceniać jako świadczącej o utracie zainteresowania przez niego służebnościami ustanowionymi na jego rzecz na nieruchomości przy ul. (...) w W.. Wręcz przeciwnie – wszczęcie i przeprowadzenie ww. postępowań było niezbędne do tego, aby ostatecznie do wykonywania ww. służebności mogło dojść – albowiem ich ustanowienie było związane właśnie z zaplanowaną na działce nr (...) inwestycją.

Aby rozstrzygnąć, które z przedstawionych w akapicie poprzedzającym stanowisk jest zasadne, warto w tym miejscu przypomnieć ustawową definicję służebności gruntowej. Zgodnie z art. 285 k.c. nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa) (§ 1). Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części (§ 2).

Służebności ustanowione w akcie notarialnym z dnia 30 maja 2016 r. (Repertorium (...)), których dotyczy żądanie pozwu w niniejszej sprawie, należą do pierwszej grupy służebności, o których mowa w art. 285 § 1 k.c., tj. do służebności czynnych. Treścią służebności czynnej jest prawo właściciela nieruchomości władnącej do korzystania w oznaczonym zakresie z innej nieruchomości (nieruchomości obciążonej). Już więc z samej tej definicji wynika, że wykonywanie służebności czynnej musi w istocie polegać na korzystaniu w oznaczony sposób z nieruchomości obciążonej, zgodnie z treścią ustanowionej służebności. Stąd jako w pełni trafne należy ocenić stanowisko powódek B. S. (1) i K. Z., iż „niewykonywanie służebności”, o którym mowa w art. 293 § 1 k.c. to z kolei stan, w którym właściciel nieruchomości władnącej nie korzysta faktycznie z nieruchomości obciążonej. Wykonywanie służebności gruntowej nie może więc przybrać postaci jakichkolwiek czynności, które nie są aktami korzystania z nieruchomości. W szczególności nie może więc ono polegać na składaniu przez właściciela nieruchomości władnącej jakichkolwiek oświadczeń, w tym również na powoływaniu się na istnienie służebności wobec organów administracji publicznej czy osób trzecich.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że już od daty ustanowienia służebności gruntowych obciążających nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz każdorazowego właściciela sąsiedniej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. na mocy aktu notarialnego z dnia 30 maja 2006 r. (Repertorium (...)), sprostowanego następnie Protokołem sprostowania aktu notarialnego z dnia 11 lipca 2006 r. (Repertorium (...)) żadna ze służebności, których dotyczy żądanie pozwu, a więc (1) służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu pasem szerokości od 1,30 m do 1,50 m przebiegającym wzdłuż północnej granicy nieruchomości obciążonej, (2) służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu pasami szerokości 4,20 m i 4,70 m, przebiegającymi przez wszystkie pomieszczenia dwóch garaży podziemnych, usytuowanych w podziemiach budynku mieszkalnego położonego na nieruchomości obciążonej, (3) służebność gruntowa polegająca na prawie doprowadzenia i przyłączenia do nieruchomości władnącej przewodów doprowadzających instalacje techniczne wraz z odpowiednimi przyłączami, punktami pomiarowymi i redukcijnymi, oraz (4) służebność gruntowa polegająca na prawie przekroczenia granicy nieruchomości obciążonej przy wznoszeniu budynku mieszkalnego II etapu, nie była faktycznie wykonywana w przedstawionym wyżej pojęciu. Innymi słowy, (...) Spółka z o.o. (jako właściciel nieruchomości władnącej) nigdy nie korzystała faktycznie z nieruchomości obciążonej w sposób zgodny z treścią tych służebności. Mając na uwadze, że służebności te miały służyć zwiększeniu użyteczności nieruchomości władnącej, na której Spółka zamierzała zrealizować inwestycję w postaci budowy kolejnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zaś budynek ten nie tylko nie został do tej pory wybudowany, ale również żadne prace zmierzające do jego wzniesienia nie zostały nawet rozpoczęte, co przyznał nawet zgłoszony przez pozwanego świadek R. W.: „Na tej działce obecnie rośnie trawa, krzewy, chwasty” (k. 462), to staje się oczywistym, że służebności te nawet w ogóle nie mogły być wykonywane. Spółka uzyskała bowiem pozwolenie na budowę wspomnianego budynku dopiero w styczniu 2017 r. (k. 351-357).

W żadnym razie nie świadczą o wykonywaniu przez (...) Spółkę z o.o. spornych służebności takie okoliczności jak wejście do garażu podziemnego w budynku przy ul. (...) w W. jej przedstawiciela R. W. wraz z T. C. i B. K. w dniu 29 lutego 2016 r. Wprawdzie R. W. zeznał, że wówczas „Nie pytałem Wspólnoty [Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.] o zgodę na wejście do garażu i też nikt ze Wspólnoty mi wtedy nie asystował”, ale jednocześnie przyznał, że „Nie wiem, jaki był cel tej czynności” (k. 463), zaś sam pozwany w odpowiedzi na pozew przyznał, że celem tym było jedynie dokonanie oględzin garażu podziemnego w związku z zamierzonym zawarciem przez niego ze spółką (...) warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) (k. 205 – odpowiedź na pozew). Czynności tej nie można

więc ocenić jako stanowiącej przejaw wykonywania służebności – tym bardziej, że uczestniczące w niej osoby nie weszły na teren garażu od strony nieruchomości władnącej ani też na tę nieruchomość z garażu nie wyszły. Było to fizycznie niemożliwe, albowiem „C. budując I etap zostawiła w konstrukcyjnej, żelbetowej ścianie garażu otwór, który został przez nią zamurowany” (k. 462 – zeznania świadka R. W.).

To samo – odpowiednio – dotyczy również prac wykonywanych w garażu podziemnym budynku przy ul. (...) w W. na zlecenie (...) Spółki z o.o. przez (...) Spółkę z o.o. w 2009 r. oraz przez M. T. w 2010 r. Strona powodowa wykazała za pomocą dokumentów załączonych do pisma procesowego z dnia 4 kwietnia 2017 r., iż prace w 2009 r. zostały wykonane w związku z przeprowadzonym przeglądem pogwarancyjnym części wspólnych budynku (k. 395-396), zaś prace w 2010 r. - na skutek pisma Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości z dnia 16 czerwca 2010 r. (k. 397). Sam M. T. zeznał, że zlecona mu wówczas praca w garażu „wynikała z przecieku ściany – poprawialiśmy tam izolację i tynk. (...) Izolację poprawialiśmy trochę na zewnątrz i trochę wewnątrz” (k. 487). Wskazana przez świadka przyczyna prac koresponduje w pełni z treścią ww. pisma Wspólnoty Mieszkaniowej, co potwierdza stanowisko strony powodowej, iż „prac (...) w garażu podziemnym, strona pozwana nie wykonała w ramach posiadanych służebności, ale w ramach Jej odpowiedzialności na zasadach rękojmi z uwagi na fakt, iż jest Ona deweloperem nieruchomości przy ul. (...) w W.” (k. 390 – pismo procesowe powódek z dnia 4 kwietnia 2017 r.). Argumentację powódek dodatkowo wzmacnia okoliczność, iż przedmiotem prac zleconych przez (...) Spółkę z o.o. M. T. było również wykonanie naprawy tynku w jednym z lokali mieszkalnych w budynku, wraz z pomalowaniem na kolor biały (§ 2 ust. 1 pkt. c) Umowy z dnia 3 września 2010 r. - k. 262) – które z posiadanymi przez Spółkę służebnościami nie mogły mieć przecież żadnego związku.

Należy zdecydowanie podkreślić, iż w art. 293 § 1 k.c. Ustawodawca związał skutek w postaci wygaśnięcia służebności gruntowej z samym faktem jej niewykonywania – bez względu na przyczynę tego stanu rzeczy. Nie można wprawdzie odmówić słuszności stanowisku pozwanego (...) Spółki z o.o., iż sytuacja ta będzie najczęściej zachodzić wówczas, gdy dana służebność gruntowa stała się dla właściciela nieruchomości władnącej po prostu zbędna, a więc obiektywnie nie pełni już funkcji zwiększenia użyteczności jego nieruchomości, jednak brak jest uzasadnionych podstaw, by uznać, że tylko takich sytuacji norma prawna zawarta w powołanym przepisie dotyczy. Zdaniem Sądu wykładnia przepisów prawa nie może iść tak daleko, by wprowadzać do hipotezy konstruowanej na ich podstawie normy prawnej przesłanki, które w ich treści nie zostały ujęte. Podstawową metodą wykładni tekstu prawnego pozostaje bowiem wykładania językowo – gramatyczna, zaś sięganie po inne metody, w szczególności celowościową, jest co do zasady dopuszczalne jedynie wtedy, gdy wyniki wykładni opartej na dosłownej treści danego przepisu nie są jednoznaczne albo prowadzą do wniosków sprzecznych z wykładnią innych przepisów, pozostających z nim w związku. W przypadku art. 293 § 1 k.c. żadna z takich sytuacji nie ma miejsca, gdyż przepis treść tego przepisu jest jednoznaczna.

Brak ustanowienia w art. 293 § 1 k.c. jakichkolwiek dodatkowych przesłanek wygaśnięcia służebności gruntowej - poza samym jej niewykonywaniem przez lat dziesięć - z pewnością nie może być uznany za przypadkowy. Jeżeli w ogóle uznać, że dla celów wykładni tego przepisu zasadnym jest odwołanie się do metody celowościowej, to wówczas należałoby stwierdzić, iż stanowi on instrument ochrony prawa własności nieruchomości obciążonej. Nie tyle więc ma on na celu zniesienie z mocy samego prawa służebności, której uprawniony nie wykonuje, gdyż stała się ona dla niego zbędna, lecz uwolnienie właściciela nieruchomości obciążonej od ograniczenia przysługującego mu prawa własności, które faktycznie nie jest wykonywane. Innymi słowy, aby uchwycić sens omawianej instytucji prawnej, należy na nią spojrzeć mając na uwadze, że została ona ustanowiona nie w interesie właściciela nieruchomości władnącej, lecz właściciela nieruchomości obciążonej. Dopiero wówczas stanie się oczywistym, że przyczyna niewykonywania służebności gruntowej przez uprawnionego jest dla zaistnienia skutku w postaci jej wygaśnięcia irrelevantna. Właściciel nieruchomości obciążonej w ogóle nie musi bowiem wiedzieć, z jakich przyczyn uprawniony nie korzysta z jego nieruchomości zgodnie z treścią obciążającą ją służebności, ani tym bardziej, jak długo przyczyny te będą trwały. Przyjęcie wykładni omawianego przepisu zaproponowanej przez pozwanego (...) Spółkę z o.o. prowadziłoby zatem do wniosków nie dających się pogodzić z zasadą pewności obrotu oraz niweczących cel zawartej w nim regulacji. Uzależnienie stwierdzenia wygaśnięcia służebności gruntowej nie tylko od stwierdzenia obiektywnego faktu jej niewykonywania przez lat dziesięć, lecz również od przyczyny tego faktu prowadziłyby bowiem do sytuacji,

w której właściciel nieruchomości obciążonej byłby utrzymywany w stanie niepewności co do istnienia i zakresu ograniczenia przysługującego mu prawa w istocie bezterminowo. Dlatego Sąd podziela i przyjmuje za własne zbieżne z przedstawionym wyżej stanowiska doktryny, powołane przez powódki w piśmie procesowym z dnia 4 kwietnia 2017 r. (k. 389).

Sąd podziela także stanowisko powódek B. S. (1) i K. Z., iż do dziesięcioletniego terminu przewidzianego w art. 293 § 1 k.c. nie mają zastosowania przepisy Części ogólnej Kodeksu cywilnego dotyczące biegu terminu przedawnienia - gdyż jest to termin zawity (A. Kidyba (red.): Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe. Wyd. LEX, teza 1. komentarza do art. 293). Bez znaczenia jest zatem argumentacja zawarta w odpowiedzi na pozew, zgodnie z którą bieg tego terminu został przez pozwanego (...) Spółkę z o.o. skutecznie przerwany.

Z powyższych względów Sąd stwierdza, iż służebności wskazane w petitum pozwu wygasły wskutek ich niewykonywania przez lat dziesięć od daty ustanowienia każdej z nich. W konsekwencji powyższego stwierdzić należy, iż istnieje rozbieżność między stanem prawnym nieruchomości obciążonej i nieruchomości władnącej, ujawnionym w prowadzonych dla nich księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 1916) 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.

Powódki B. S. (1) i K. Z. niewątpliwie posiadają legitymację czynną do wystąpienia z żądaniem wykreślenia z ksiąg wieczystych nr (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. (nieruchomość obciążona), oraz nr (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. (nieruchomość władnąca) wpisów dotyczących przedmiotowych służebności, albowiem jako właścicielkom stanowiących odrębne nieruchomości lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) w W. przysługują im również stosowne udziały w nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Przysługujące im w tych udziałach prawo własności nieruchomości wspólnej jest zatem dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia.

Dlatego Sąd orzekł jak w pkt. 1 i 2 sentencji, uzgadniając treść ksiąg wieczystych nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie – odpowiednio – w Dziale III i w Dziale I Sp. tychże ksiąg wieczystych wpisów dotyczących służebności gruntowych, których dotyczyło żądanie pozwu.

Sąd uznał, iż treść pkt. 1 i 2 sentencji powinna uwzględniać treść powyższych wpisów, które nie zawierają opisu służebności gruntowych, lecz odwołują się do treści konkretnych jednostek redakcyjnych aktu notarialnego z dnia 30 maja 2006 r. (Repertorium A nr 3511/2006), obejmującego Umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, oświadczenia o ustanowieniu hipoteki oraz pełnomocnictwo. Wprawdzie więc zawarte w wyroku rozstrzygnięcie nie odpowiada ściśle treści żądania pozwu, jednak nie oznacza to wyjścia przez Sąd ponad żądanie powódek (art. 321 § 1 k.p.c.). Związanie granicami żądania nie oznacza bowiem, że sąd związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sąd może, a nawet ma obowiązek odpowiednio je zmodyfikować - jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2007 r., IV CSK 115/07 /LEX nr 358817/). W wyroku z dnia 25 stycznia 2006 r., I CK 364/05 (LEX nr 607104) Sąd Najwyższy wprost zresztą stwierdził, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd nie jest związany żądaniem pozwu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. 3 sentencji na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik. Na zasądzoną z tytułu obowiązku ich poniesienia od pozwanego (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W. na rzecz powódek K. Z. i B. S. (1) kwotę 9.400 złotych składają się: opłata stosunkowa od pozwu – 4.000 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódek będącego adwokatem – 5.400 złotych, którego wysokość Sąd ustalił na podstawie § 2 pkt. 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. o opłatach za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 z późn. zm.). Wskazaną kwotę 9.400 złotych Sąd zasądził od pozwanego

na rzecz każdej z powódek po połowie ($9.400 : 2 = 4.700$), powiększając ją o kwoty po 17 złotych tytułem opłat skarbowych od udzielonych przez nie pełnomocnictw (k. 8, 10 – pełnomocnictwa; k. 9, 11 – potwierdzenia uiszczenia opłat skarbowych).

Mając na uwadze wszystkie przytoczone w niniejszym uzasadnieniu okoliczności faktyczne i rozważania prawne, Sąd orzekł jak w sentencji.