

Sygn. akt V GC 817/14

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 listopada 2014 r.

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział V Gospodarczy w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR J. Dams**

**Protokolant: S. Poborczyk**

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2014 r. w Dzierżoniowie na rozprawie sprawy

**z powództwa :**

(...) sp. z o. o. w D.

**przeciwko:**

P. G. (1)

D. W.

o zapłatę 86,52 zł

I. oddała powództwo

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych łącznie kwotę 60 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: V GC 817/14

## UZASADNIENIE

(...) spółka z o.o. w D. pozwem z dnia 12 sierpnia 2014r. domagała się solidarnego zasądzenia od P. G. (2) i D. W., współników spółki cywilnej (...) (...) P. G. (2), D. W. z/s w D., kwoty 86,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 64,06 zł od dnia 9 kwietnia 2014r. i od kwoty 22,46 zł od dnia 11 lipca 2014r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. Uzasadniając roszczenie strona powodowa podała, że jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości gruntowej położonej w D. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) (...), przez którą przebiega droga dojazdowa. Na tej nieruchomości w 2002r. umownie ustanowiono na rzecz każdorazowego właściciela, użytkownika wieczystego lub posiadacza działki gruntu nr (...) bezpłatną służebność gruntową, polegającą na prawie przechodu i przejazdu. Jednocześnie ówczesny nabywca działki nr (...) zobowiązał się uczestniczyć w ponoszeniu opłat z tytułu użytkowania wieczystego i podatku od nieruchomości w części dotyczącej drogi dojazdowej co do 5 % ich wysokości. W październiku 2013r. pozwani nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości władnącej (...) wraz z przynależną jej służebnością gruntową. W ocenie strony powodowej tym samym nabyli oni także wszystkie obowiązki związane z utrzymaniem przedmiotu służebności, w tym obowiązek partycypacji w podatku od nieruchomości i opłacie od wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego drogę konieczną. Strona powodowa wystawiła więc pozwany noty księgowe nr (...) na kwotę 64,06 zł i (...) na kwotę 22,46 zł tytułem proporcjonalnego udziału w w/w opłacie i podatku. Pozwani, choć nie kwestionowali obowiązku ponoszenia kosztów remontu drogi dojazdowej, to odmówili zapłaty spornych należności z tytułu opłaty i podatku. Wezwanie do dobrowolnej zapłaty pozostało bezskuteczne.

W odpowiedzi na pozew złożonej dnia 3 października 2014r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania. Wskazali, że w dacie nabycia (...) wiadome im były

związane z nią wyłącznie prawa ujawnione w księdze wieczystej, w tym prawo bezpłatnej służebności gruntowej (...). Zarzucili, że w umowie ze zbywcą nieruchomości nie przyjęli na siebie żadnego zobowiązania względem osób trzecich, które wykraczałoby poza ustawowe uregulowanie dotyczące służebności drogi koniecznej, jak również nie było im znane sporne zobowiązanie z tego tytułu obciążające zbywcę, gdyż nie oni byli stroną umowy o ustanowienie drogi koniecznej, a zobowiązanie takie nie zostało ujawnione w księdze wieczystej. Wywiedli również, że ustanowienie służebności gruntowej nie prowadzi do powstania stanu posiadania gruntu, a podatek od nieruchomości winni uiszczać właściciele, posiadacze bądź użytkownicy wieczystości gruntu.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Handlowo – Produkcyjna Spółdzielnia Pracy (...) w D. była użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych położonych w D. przy ul. (...), oznaczonych m.in. numerami ewidencyjnymi (...).

Działka nr (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 1 października 2002r. została nabyta przez A. Z. (1), a następnie w 2009r. przeniesiona przez niego w drodze darowizny na matkę J. Z. (1). Ostatecznie w dniu 17 kwietnia 2012r. działka ta została nabyta na podstawie umowy sprzedaży przez P. G. (2) i D. W., współników spółki cywilnej (...) (...)P. G. (2), D. W. z/s w D..

Działka nr (...) uległa podziałowi na działki nr (...), po czym działka nr (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 23 grudnia 2013r. została nabyta przez (...) spółkę z o.o. w D..

(Dowód: - odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), k. 4-8 akt;

- zawiadomienie na nieruchomość.9-10;
- akt notarialny Rep. A nr (...) z 1.10.2002r., k. 11-15;
- akt notarialny Rep. A nr (...) z 17.04.2012r., k.48-57;
- treść KW nr (...), k.58-63;
- treść KW nr (...), k.64-70)

W dniu 1 października 2002r. nieruchomość objęta działką ewidencyjną nr (...) została obciążona względem nieruchomości władnącej – działki nr (...) nieodpłatną i bezterminową służebnością gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu.

W/w służebność drogi koniecznej została ustanowiona na podstawie umowy zawartej pomiędzy Handlowo – Produkcyjną Spółdzielnią Pracy (...) w D. a A. Z. (1). Na podstawie jej treści kupujący nieruchomość władnącą (wieczysty użytkownik działki nr (...)) zobowiązał się uczestniczyć w kosztach związanych z nieruchomością obciążoną, ponoszonych przez sprzedającego ( Handlowo - Produkcyjną Spółdzielnię Pracy (...) w D.) w wysokości 5 % z indeksacją GUS w zakresie remontu i eksploatacji dróg dojazdowych i awarii sieci wodnej i kanalizacyjnej, a także opłat z tytułu wieczystego użytkowania dróg i podatków od nieruchomości dotyczących dróg dojazdowych i remontu ogrodzenia placu (§ 7 umowy).

W księgach wieczystych dla obu nieruchomości ujęto prawo bezpłatnej służebności gruntowej, nie dokonując jednak wpisu związanych z tym prawem roszczeń, tj. m.in. roszczenia o zapłatę 5 % udziału w należnej opłacie z tytułu wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości ani nie wzmiankowano tego uzgodnienia w żadnej innej formie.

(Dowód: - odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), k. 4-8 akt;

- akt notarialny Rep. A nr (...) z 1.10.2002r., k. 11-15;
- treść KW nr (...), k.58-63;

- treść KW nr (...), k.64-70)

Pozwani nabywając w dniu 17 kwietnia 2012r. od następczyni prawnej A. Z. (1) J. Z. (1) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości - działki (...) nie mieli wiedzy o treści umowy o ustanowienie drogi koniecznej z dnia 1 października 2002r., w tym o zobowiązaniu ówczesnego nabywcy nieruchomości władnącej do partycypacji w opłacie z tytułu wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości. W szczególności zobowiązania takiego nie zawarto w akcie notarialnym sprzedaży, rep. A (...), jak również nie wynikało z ksiąg wieczystych. (Dowód: - pismo pozwanych z dnia 29.04.2014r., k. 19 akt,

- akt notarialny z dnia 17.04.2012r., k. 48-57 akt,

- przesłuchanie pozwanego D. W., k.80)

Strona powodowa bezskutecznie domagała się od pozwanych honorowania wcześniejszych zasad partycypacji w opłatach i podatkach dotyczących nieruchomości obciążonej w zakresie drogi koniecznej, ewentualnie wypracowania nowych ustaleń w tym przedmiocie. Spór stron znajdował jednak podłoże także w innych okolicznościach wzajemnego sąsiedztwa.

W marcu 2014r. strona powodowa wystawiła pozwanym notę księgową nr (...) na kwotę 64,06 zł, z czego 41,60 zł stanowiła opłata od wieczystego użytkowania gruntu, 8,21zł podatek od gruntu i 14,25zł podatek od nieruchomości. Notę pozwani otrzymali w dniu 1 kwietnia 2014r.

W czerwcu 2014r. strona powodowa wystawiła pozwanym notę księgową nr (...) na kwotę 22,46 zł, z czego 8,21zł stanowiło podatek od gruntu i 14,25 zł podatek od nieruchomości. Notę pozwani otrzymali w dniu 3 lipca 2014r.

(Dowód: - pismo str. powodowej z dnia 08.05.2014r., k. 18 akt,

- przesłuchanie pozwanego D. W., k.80;

- przesłuchanie prezesa str. powodowej J. A., k.81;

- nota księgowa nr (...), k. 16 akt;

- nota księgowa nr (...)// (...), k. 17 akt)

Pozwani nie kwestionują swojego ustawowego obowiązku do partycypowania w kosztach remontów drogi dojazdowej i ponoszą je w odpowiednim udziale, zgodnie z notami księgowymi wystawianymi przez stronę powodową.

(Dowód: - przesłuchanie pozwanego D. W., k. 80-81 akt)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Bezsporne w sprawie było nabycie przez pozwanych prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), będącej nieruchomością władnącą w stosunku do obciążonej służebnością drogi koniecznej nieruchomości – działki gruntu nr (...), pozostającej od grudnia 2013r. w użytkowaniu wieczystym strony powodowej. Bezspornym również było to, że umowa ustanawiająca opisaną służebność, zawarta w dniu 1 października 2002r. pomiędzy Handlowo – Produkcyjną Spółdzielnią Pracy (...) w D. a A. Z. (1), zobowiązywała tego drugiego do partycypowania w stosunku 5 % w opłatach z tytułu wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości związanych z utrzymaniem nieruchomości obciążonej, jak i w tym samym stosunku w kosztach remontu dróg i sieci kanalizacyjnej i wodnej. Pozwani – co okazało się w sprawie bezsporne - partycypowali w kosztach remontu drogi dojazdowej, jednak kwestionowali swój obowiązek dotyczący opłat i podatków od nieruchomości. Pozwani twierdzili w sprawie, że w dacie nabycia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) nie mieli wiedzy o pierwotnym uregulowaniu umownym ustanawiającym służebność i zarazem obowiązek posiadacza nieruchomości władnącej do częściowej partycypacji w

kosztach jej utrzymania. Fakt ten nie wynikał ani z umowy sprzedaży tego prawa, zawartej przez pozwanych z J. Z. (1) (następcą prawnym A. Z. (1)), ani też z ksiąg wieczystych nieruchomości obciążonej i władnącej. Słusznie też pozwani zwrócili uwagę, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych, podatnikami podatku od nieruchomości są właściciele nieruchomości, jej posiadacze samoistni bądź użytkownicy wieczystości. Podmiot korzystający ze służebności gruntowej nie jest zobowiązany do ponoszenia tego podatku. Przede wszystkim jednak podkreślenia wymaga, że stanowiący przedmiot roszczenia obowiązek, podobnie jak obowiązek zapłaty wynagrodzenia z art. 145 § 1 k.c., nie ma charakteru rzeczowego, lecz oparty jest na stosunku obligacyjnym powstałym z umowy. Oznacza to, że problematyka skutków niewykonania zobowiązania, zmiany wierzyciela i dłużnika itd. podlega przepisom księgi trzeciej k.c. Nikt bowiem nie może być obciążony zobowiązaniem bez swej zgody poza przypadkami określonymi w przepisach prawa. Brak zaś w obowiązującym stanie prawnym takiego przepisu, który pozwalałby na "urzeczowienie" spornego zobowiązania w taki sposób, iż przechodziłoby ono na każdorazowego nabywcę nieruchomości władnącej *inter vivos*. Opisana wyżej reguła jest źródłem niebezpieczeństwa zwłaszcza dla właściciela nieruchomości władnącej, który w umowie przyjął na siebie omawiany obowiązek, gdyż musi on mieć na uwadze, że obowiązek uiszczenia spornych należności nie przechodzi "automatycznie" na nabywcę. Aby zmiana dłużnika była skuteczna, wymagane jest zachowanie reguł ogólnych obowiązujących w art. 519 i n. k.c., a zatem potrzebna jest przede wszystkim zgoda przejemcy długu (nabywcy nieruchomości władnącej) i wierzyciela (właściciela gruntu obciążonego). Jeżeli umowa taka nie będzie towarzyszyć zbyciu nieruchomości władnącej, obowiązek zapłaty pozostanie przy jej dotychczasowym właścicielu, który był stroną umowy o ustanowienie drogi koniecznej, mimo że wyzbył się już swojej nieruchomości.

W materii tej wskazać jeszcze należy, że zgodnie z art.7 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych powyższego hipotece, rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko służebności drogi koniecznej, niemniej to wyłączenie nie obejmuje zobowiązania akcesoryjnego, stanowiącego przedmiot niniejszego sporu. Zatem rzeczą strony powodowej było udowodnienie w procesie, że pomimo nie ujawnienia istotnego roszczenia w księdze wieczystej, pozwani wiedzieli, że jej treść jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo z łatwością mogli się o tym dowiedzieć (art.6 ust.1 i 2 ustawy). W ocenie Sądu stosowny dowód nie powiódł się stronie powodowej. Pozwani natomiast wykazali (tak przesłuchanie D. W.), że wiedzy co do istnienia spornego obciążenia nie uzyskali od ponad osiemdziesięcioletniej J. Z. (2) w momencie zawarcia umowy sprzedaży (17 kwietnia 2012r.), gdyż to tej osobie notariusz musiał tłumaczyć znaczenie dokonywanej czynności prawnej. Nie wiedzieli o spornym obciążeniu również od znanego im od 20 lat A. Z. (2), czy też prezesa (...), gdyż ich wcześniejsze kontakty dotyczyły innych nieruchomości. Przede wszystkim jednak Spółdzielnia (...), będąca wieczystym użytkownikiem nieruchomości obciążonej istotną służebnością do dnia 23 grudnia 2013r. (kiedy nabyła ją strona powodowa), nie egzekwowała spornych opłat od pozwanych w okresie pomiędzy 17 kwietnia 2012r. a 23 grudnia 2013r. Wiarygodność twierdzeń pozwanych utwierdza również ta okoliczność, że obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej w braku odmiennej umowy obciąża właściciela / wieczystego użytkownika nieruchomości władnącej z mocy art.289 § 1 k.c. Regulacja ta dotyczy jednak wyłącznie urządzeń, przez co rozumie się efekt działalności człowieka uzewnętrzniony w trwałej postaci, a zatem w tym przypadku sieci wodociągowe i kanalizacyjne wbudowane w grunt czy też wykonaną nawierzchnię drogi (zobacz wyrok SN z dnia 15 czerwca 2010r., II CSK 30/10). Zatem okoliczność, iż pozwani mieli wiedzę, że A. Z. (1) ponosi względem Spółdzielni nieokreślone koszty utrzymania drogi koniecznej, czy też okoliczność, że sami pokryli noty księgowe z tytułu remontu tej drogi, nie czyni sama w sobie wiarygodnymi twierdzeń powodowa, że już w dniu 17 kwietnia 2012r. bądź wcześniej znali oni treść umowy z dnia 1 października 2002r. także w zakresie pozostałych zobowiązań, jakie przyjął na siebie A. Z. (1) względem Spółdzielni (...). W sprawie nie zaoferowano nadto nie budzącego wątpliwości dowodu, że A. Z. (1), przenosząc prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) na J. Z. (1), dokonał jednocześnie skutecznego przelewu swojego zobowiązania z tytułu spornych opłat i podatków.

Wobec powyższego Sąd nie dopatrył się podstaw do przyjęcia, że istnieje stosunek cywilnoprawny, na podstawie którego pozwani zobowiązani byli świadczyć na rzecz strony powodowej żądane opłaty we wskazanym stosunku procentowym. Stąd powództwo oddalono, jak w pkt I wyroku z dnia 12 listopada 2014r. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. przyjmując, że pozwani wygrali niniejszy spór w całości. Stronę powodową obciążono obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez pozwanych, na które złożyło

się wynagrodzenie adwokata w kwocie 60 zł ( § 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu).