

Sygn. akt I Ns 96/17

POSTANOWIENIE

Dnia 3 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Gajewska
Protokolant:	sekretarka Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2017 r. w Piszcu na rozprawie

sprawy z wniosku C. M., J. M.

z udziałem Skarbu Państwa – Starosty P.

o zasiedzenie

postanawia:

I. Stwierdzić, że C. M. i J. M. nabyli na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie w dniu 07 czerwca 2016r. służebność gruntową przechodu i przejazdu obciążającą nieruchomość stanowiącą działkę gruntu o numerze geodezyjnym (...), położoną w N. gm. R., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

II. Orzec, iż uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 96/17

UZASADNIENIE

C. i J. małżonkowie M., będący właścicielami działki gruntu o numerze geodezyjnym (...) objętej KW nr (...) złożyli wniosek o stwierdzenie, że z dniem 7 listopada 1997 roku nabyli przez zasiedzenie służebność gruntową przechodu i przejazdu przez drogę gruntową, prowadzącą z ich nieruchomości – działki numer (...) do drogi publicznej przebiegającej przez miejscowość N., położoną na działce numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszcu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

W uzasadnieniu wnioskodawcy reprezentowani przez fachowego pełnomocnika wskazali, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 7 listopada 1997 roku nabyli od Skarbu Państwa własność zabudowanej działki gruntu numer (...) o powierzchni 49 arów, dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Zarówno wnioskodawcy, jak też ich poprzednicy prawni od niepamiętnych czasów używali terenu działki numer (...) jako urządzonej drogi dojazdowej prowadzącej ze wsi N. do M. i z U. do nieruchomości wnioskodawców. Stan taki trwał przynajmniej od 1945 roku. W chwili nabycia działki numer (...) C. i J. małżonkowie M. uważali, że na działce numer (...), będącą wyprofilowaną drogą szrutową, przysługuje im służebność przechodu i przejazdu. Również aktualnie używają działki numer (...) jako drogi, która zapewnia im jedyną komunikację pomiędzy ich siedliskiem, a drogą publiczną. Zważywszy na okoliczność, że zarówno wnioskodawcy, jak też ich poprzednicy prawni w sposób niezakłócony i nieprzerwany

korzystali z działki numer (...) jako drogi dojazdowej, to już w chwili nabycia działki (...) przez wnioskodawców okres jej posiadania przekroczył znacznie 30 lat.

Wnioskodawcy ponieśli, iż właścicielem działki numer (...) była Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w W., figurująca w Rejestrze Spółdzielni, która do dnia 31 grudnia 2015 roku nie została wypisana z tegoż rejestru. Zatem, stosownie do art. 9 ust. 2b Ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 1997r., nr 121, poz. 770 ze zm.), z dniem 1 stycznia 2016 roku mienie tej spółdzielni, w tym działkę numer (...), nabył nieodpłatnie Skarb Państwa. Nadto, wnioskodawcy podali, że mają interes prawny i faktyczny w stwierdzeniu nabycia przez zasiedzenie wnioskowanej służebności, albowiem bez prawnego uregulowania dostępu ich nieruchomości do drogi publicznej nie mogą uzyskać decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu działki numer (...) oraz pozwolenia na budowę potrzebnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego budynków.

W odpowiedzi na wniosek pełnomocnik uczestnika postępowania Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę P. wniósł o oddalenie wniosku w całości. W uzasadnieniu wskazał, iż w związku z treścią wniosku zostało wszczęte postępowanie administracyjne, celem uporządkowania stanu prawnego działki numer (...). Pełnomocnik uczestnika postępowania wskazał, że zgodnie z treścią art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, zaś przepisy o zasiedzeniu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Przy czym, przez urządzenie należy rozumieć widoczną i trwałą infrastrukturę techniczną pozwalającą i ułatwiającą przejście i przejazd po gruncie, na którym się znajduje. Według uczestnika postępowania nie można uznać za urządzenie pasa gruntu, gdyż jest to tylko wyjeżdżona i uklepana gleba – droga szrutowa. Samej ubitej ziemi, dodatkowo wzmocnionej gruzem, kamieniami czy piachem nie można traktować jako urządzenia, bo nie stanowi ono struktury technicznej, mimo że spełnia taką funkcję. Nawet zaś, gdyby przyjąć ten pas gruntu za urządzenie w świetle art. 292 k.c., to nie można jednak przyjąć, że ma ono trwały charakter. W ocenie Skarbu Państwa – Starosty P. nie można potraktować wnioskodawców jako posiadaczy samoistnych a jedynie jako posiadaczy zależnych. Dodatkowo, powinni oni udowodnić, że zarówno oni jak i ich poprzednicy prawni korzystali z trwałego i widocznego urządzenia.

Sąd ustalił, co następuje:

Aktem notarialnym umowy sprzedaży z dnia 7 listopada 1997 roku zawartym w kancelarii notarialnej w P. przed notariuszem K. T. Rep.A.Nr (...), J. i C. M., nabyli na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa zabudowaną działkę numer (...) o powierzchni 49 arów, położoną we wsi U., gmina R., dla której Sąd Rejonowy w Piszku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi aktualnie KW nr (...). Działka numer (...) została przekazana na własność Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa decyzją Wojewody (...) z dnia 27 stycznia 1993 roku, za numer (...)i pierwotnie była objęta księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Piszku, założoną 20 grudnia 1996 roku. Po wojnie, siedlisko znajdujące się na działce (...) należało do osób fizycznych.

Jedynym sposobem dostania się z nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) do drogi publicznej było przejście lub przejazd przez drogę znajdującą się na działce (...).

Działka numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), stanowiła własność Skarbu Państwa do dnia 6 czerwca 1986 roku, kiedy to umową sprzedaży zawartą przed notariuszem W. G. w P. została zbyta przez Skarb Państwa na rzecz Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w W., Rep.A.Nr (...).

Decyzją Starosty P. z dnia 22 września 2017 roku, za numer (...), stwierdzono nabycie z dniem 1 stycznia 2016 roku nieodpłatnie na rzecz Skarbu Państwa min. działki numer (...) o powierzchni 0,0400 ha położonej w obrębie U., gmina R..

Zarówno J. i C. małżonkowie M., jak też ich poprzednicy prawni korzystali z działki numer (...) stanowiącej widoczną drogę, posypaną żwirem, kamieniami i obsadzoną drzewami, celem przejazdu i przejścia z nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) do drogi publicznej.

(dowody: kopia mapy ewidencyjnej k. 6; decyzja Starosty P. z dnia 22.09.2017r. k. 63-64; zeznania świadków M. G. i S. R. k. 58v.; umowa kupna sprzedaży z dnia 07.11.1997r. Rep.A.Nr (...)k. 2-5 akt kw nr (...); umowa sprzedaży z dnia 06.06.1986r. Rep.A.Nr (...) k. 21-22 akt kw nr (...); decyzja Wojewody (...) z dnia 27.01.1993r. akt k. 3 kw nr (...))

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie zawarte we wniosku co do zasady jest słuszne i zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawową kwestią sporną w niniejszej sprawie była okoliczność, czy rzeczywiście zarówno wnioskodawcy, jak i ich poprzednicy prawni korzystali z trwałego i widocznego urządzenia na działce (...) oraz, czy posiadanie to miało charakter samoistny.

Stosownie do treści art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. W przypadku wejścia w posiadanie nieruchomości w złej wierze nabycie nieruchomości następuje po upływie trzydziestu lat (art. 172 § 2 k.c.).

Tym samym, należy przyjąć, że aby można było mówić o skutecznym zasiedzeniu służebności gruntowej muszą zostać spełnione trzy przesłanki. Musi mieć miejsce **nieprzerwane posiadanie służebności**, co oznacza, że czynności przejazdu i przechodu muszą być wykonywane w sposób nieprzerwany przez okres czasu wskazany w ustawie. O posiadaniu służebności stanowi przepis art. 352 KC. Zatem posiadaczem służebności gruntowej jest ten, kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Wymagane jest, aby posiadanie trwało w przypadku **dobrej wiary 20 lat, a złej wiary – 30 lat**. Nadto, **służebność gruntowa musi polegać na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia**.

Wbrew twierdzeniom uczestnika postępowania, Sąd uznał, iż posiadanie służebności zarówno przez wnioskodawców oraz ich poprzedników prawnych miało charakter samoistny i odbywało się nieprzerwanie, przynajmniej od lat 70-tych ubiegłego wieku. Przedmiotową okoliczność potwierdzają przede wszystkim świadkowie M. G. i S. R.. Pierwszy ze świadków podniósł, iż wszyscy w okolicy sądzili, że droga biegnąca od działki wnioskodawców przez działkę numer (...) do drogi publicznej jest prywatną drogą właściciela działki numer (...), albowiem z gospodarstwa rolnego znajdującego się na tej działce można było dostać się do drogi publicznej tylko i wyłącznie przez działkę numer (...). Świadkowie potwierdzili, że także poprzednicy prawni zamieszkujący w latach 70-tych na gospodarstwie rolnym położonym na działce nr (...) korzystali z przejazdu i przechodu przez działkę numer (...) (k. 58v.). Przy czym, nawet fakt świadomości wnioskodawców co do tego, że droga biegnąca od ich gospodarstwa rolnego poprzez działkę numer (...) może stanowić drogę gminną, na co zwracał uwagę pełnomocnik małżonków M. (k. 58), nie niweluje faktu samoistności posiadania przez nich służebności przechodu i przejazdu przez działkę numer (...). Wnioskodawcy oraz ich poprzednicy prawni dbali o drogę przebiegającą po działce (...), podejmowali działania, celem jej utwardzenia czy też naprawy, gdy zaszła taka potrzeba. Traktowali ów pas grunt jak swój, nawożąc na nim żwir i obsadzając drzewami.

Sąd nie miał także wątpliwości co do tego, że służebność przechodu i przejazdu wykonywana przez wnioskodawców polegała na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia.

Przepisy KC nie wyjaśniają, co należy rozumieć przez pojęcie trwałego i widocznego urządzenia. Przez pojęcie **urządzenia** niewątpliwie należy jednak rozumieć rodzaj mechanizmu lub zespół elementów służących do

wykonywania określonych czynności, czy też ułatwiających je (zob. M. Szymczak (red.), Słownik, t. 3, s. 619). Przyjmuje się, że za trwale i widoczne urządzenie, o którym mowa w art. 292 KC, należy uznać obiekt będący wynikiem świadomej i celowej aktywności człowieka, **sztuczną konstrukcją**. Zatem urządzeniem, z którego korzystanie prowadzi do zasiedzenia służebności, jest wynik działań człowieka uzewnętrzniony w trwałej postaci, który ma umożliwiać lub ułatwiać korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści oznaczonej służebności. Dlatego też urządzenie to powinno znajdować się na nieruchomości obciążonej (zob. A. Wąsiewicz, w: SPC, t. 2, s. 688–689). Zgodnie z orzeczeniem SN III CKN 379/99 trwałymi i widocznymi urządzeniami są np. rowy odwadniające, nasypy, studnie, groble, utwardzenia na gruncie szlaku drożnego czy mostki.

Według Sądu, udowodnione zostało, iż doszło do utwardzenia drogi przebiegającej po działce (...) w widoczny i wystarczający sposób, aby można było mówić, że stanowi ona trwale i widoczne dla wszystkich urządzenie. Obydwaj przywołani wyżej świadkowie wskazali, że wszyscy właściciele siedliska znajdującego się na działce stanowiącej obecnie własność wnioskodawców dbali o drogę, nawożąc ją kamieniami i żwirem, celem jej utwardzenia. Jest ona doskonale widoczna dla wszystkich z drogi publicznej. Także sam J. M. zawsze konserwował szrutową nawierzchnię tej drogi, obsadził ją drzewami. Nawierzchnia tej drogi jest na tyle stabilna, aby możliwym było przejechanie po niej sprzętem rolniczym, co jest rzeczą naturalną, zważywszy że jest to jedyna droga prowadząca od prężnie działającego gospodarstwa rolnego, będącego w rozbudowie, do drogi publicznej.

W niniejszej sprawie Sąd przyjął, iż wejście w posiadanie służebności przechodu i przejazdu przez działkę numer (...) przez J. i C. małżonków M., a także ich poprzedników prawnych nastąpiło w złej wierze. Pełnomocnik wnioskodawców potwierdził bowiem, że byli oni przekonani, iż działka numer (...) stanowi własność gminną.

Jednakże zasiedzenie spornej służebności nie mogło, w ocenie Sądu, nastąpić z datą wskazaną we wniosku – 7 listopada 1997r., albowiem działka nr (...) do dnia 06 czerwca 1986 roku, czyli do czasu nabycia jej przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w W. stanowiła własność Skarbu Państwa. Przy czym, nie można ustalić w sposób nie budzący wątpliwości, kiedy przeszła ona we władanie Skarbu Państwa, a do jakiego momentu była użytkowana przez osoby fizyczne. Jednocześnie należy dodać, że możliwość nabycia własności nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa przez zasiedzenie stało się możliwe na mocy ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. z dnia 18 sierpnia 1990 r. nr 55, poz. 321). Do czasu więc, nabycia nieruchomości przez w/w spółdzielnię nie mogło dojść do zasiedzenia służebności przechodu i przejazdu przez działkę numer (...), co stało się możliwe dopiero po dniu 06 czerwca 1986 roku.

W związku z treścią art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. z dnia 18 sierpnia 1990 r. nr 55, poz. 321) oraz z uwzględnieniem złej wiary przy wejściu w posiadanie owej służebności przez wnioskodawców, Sąd obliczył, iż zasiedzenie służebności przechodu i przejazdu przez działkę numer (...) nastąpiło w dniu 07 czerwca 2016 roku.

Mając powyższe względy na uwadze, Sąd na podstawie art. 292 k.c. w zw. z art. 172 § 1 i 2 k.c. postanowił stwierdzić, że C. M. i J. M. nabyli na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie z dniem 07 czerwca 2016 roku służebność przechodu i przejazdu obciążającą działkę numer (...), położoną w N., gmina R. objętą Kw nr (...), na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) objętą Kw nr (...).

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 1 kpc, orzekając, iż uczestnicy postępowania ponoszą koszty związane ze swym udziałem w sprawie.