

## POSTANOWIENIE

Dnia 15 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu XI Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Jolanta Sikorska
Protokolant:	St. Sekr. Sąd. Mirosława Prusaczyk

po rozpoznaniu w dniu 1 lutego 2018 r. w Toruniu na rozprawie sprawy z wniosku G. K. z udziałem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T., J. P., E. K. (1), A. K. i J. K. (1) o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia służebności gruntowej przejścia i przejazdu;

postanawia:

- I. oddalić wnioszek;
- II. zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu państwa ( kasy Sądu Rejonowego w Toruniu ) 50,- zł ( pięćdziesiąt zł ) tytułem wydatków w sprawie;
- III. ustalić, że w pozostałym zakresie każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 22 grudnia 2016 r. wnioskodawczyni G. K. reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o stwierdzenie zasiedzenia służebności przejścia i przejazdu, poprzez ustalenie, że jako właściciel nieruchomości położonej przy ul. (...) w T., dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), nabyła ona w dobrej wierze przez zasiedzenie nieodpłatną służebność gruntową przechodu i przejazdu pasem o szerokości 3,3 m i długości 17 m przez nieruchomość położoną w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), której współwłaścicielami w ramach współwłasności łącznej są uczestnicy: Spółdzielnia mieszkaniowa (...) w T. w udziale (...), J. P. w udziale (...) (właściciel lokalu mieszkalnego dla, którego Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...)) oraz A. K. w udziale (...) (właściciel lokalu mieszkalnego, dla którego Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...)). Nadto wnioskodawczyni wniosła o udzielenie zabezpieczenia poprzez wpisanie w księdze wieczystej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej przejścia i przejazdu oraz o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania, w tym opłaty skarbowej oraz kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej kwocie.

W uzasadnieniu wnioskodawczyni wskazała, że 18 grudnia 1987 r. sprzedała nieruchomość obciążoną Skarbowi Państwa – Urzędowi Miejskiemu w T., a w akcie notarialnym, poprzez przeoczenie, nie uwzględniono zapisu o ustanowieniu służebności. W dniu 5 kwietnia 1990 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wyraziła zgodę na ustanowienie służebności gruntowej polegającej na ustanowieniu dojazdu oraz dojściu do nieruchomości położonej przy (...). Pismami z dnia 5 czerwca 1993 r., 20 listopada 2000 r., 13 sierpnia 2016 r. zwracała się do

uczestnika o wykonanie zobowiązania określonego w notatce, za każdym razem otrzymując od uczestnika notatkę o podtrzymaniu zobowiązania. Zdaniem wnioskodawczynie notatka poczyniona 5 kwietnia 1990 r. i aprobatą ze strony uczestnika powoduje, że występuje ona w dobrej wierze od ponad 20 lat, więc spełnia warunki zasiedzenia. Nadto wnioskodawczynie wskazała, że korzysta z widocznych urządzeń w postaci krawężnika i utwardzonej drogi, które zostały wybudowane na jej zlecenie, zaś droga o zasiedzenie, której domaga się wnioskodawczynie jest jedyną, która umożliwia dostęp do nieruchomości.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy: Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T., A. K. oraz zainteresowani w sprawie J. i E. K. (2) wnieśli o oddalenie wniosku oraz zasądzenie od wnioskodawczynie na rzecz uczestników kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazali, że wnioskodawczynie zbyt wąsko określiła krąg uczestników, pomijając małżonków J. i E. K. (2), dla których to 14 grudnia 2016 r. w drodze aktu notarialnego ustalono odrębną własność lokalu, a także że droga, która ma być przedmiotem zasiedzenia została wykonana przez uczestnika, zaś wnioskodawczynie nie ponosi nakładów na utrzymanie w/w drogi, co powoduje brak spełnienia przesłanek z art. 292 k.c. poza tym uczestnik podniósł, że nie upłynął termin do zasiedzenia nieruchomości, gdyż z uwagi na petycję wnioskodawczynie o udzielenie jest służebności przejazdu, powinna być ona postrzegana jako osoba pozostająca w złej wierze. W odpowiedzi na wniosek pełnomocnik uczestników nadmienił również, że nieruchomość wnioskodawczynie posiada dostęp do drogi publicznej, więc wnioskowane zasiedzenie służebności służy jedynie wygodzie wnioskodawczynie.

Na rozprawie 4 kwietnia 2017 r. Sąd postanowił wezwać do udziału w sprawie w charakterze uczestników J. i E. K. (2), właścicieli wyodrębnionego lokalu w Spółdzielni mieszkaniowej (...), dla którego Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Uczestnik J. P. w odpowiedzi na wniosek wniósł o oddalenie wniosku wnioskodawczynie, wskazując, że chroni go instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, zaś z aktu notarialnego umowy sprzedaży lokalu z dnia 5 sierpnia 2015 r. nie wynika, by nieruchomość była obciążona służebnością gruntową na rzecz innej nieruchomości władnącej.

Postanowieniem z dnia 16 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy w Toruniu oddalił wniosek o zabezpieczenie złożony przez wnioskodawczynie.

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

Ofertą z dnia 25 listopada 1987 r. Urząd Miejski w T. zwrócił się do wnioskodawczynie o sprzedaż nieruchomości przy ul. (...), zastrzegając że w wypadku zgody na sprzedaż nieruchomości, cena kupna nieruchomości może wzrosnąć o 15%, zaś przeciw wnioskodawczynie będzie skutkował wdrożeniem postępowania wywłaszczeniowego.

Dowód: oferta – k. 121, zeznania wnioskodawczynie – k. 126v, zeznania świadka P. S. – k. 91

Umową sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 18 grudnia 1987 r. wnioskodawczynie G. K. sprzedała Skarbowi Państwa nieruchomość położoną przy ul. (...). W akcie nie zastrzeżono służebności na rzecz innych nieruchomości.

Dowód: kopia aktu notarialnego Rep. A. nr (...)

G. K. nigdy nie uchylała się od skutków sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: zeznania wnioskodawczynie – k. 126v

Na nieruchomości przy ul. (...) znajdowały się garaże należące do lokatorów kamienicy przy ul. (...) oraz budynek. Zarówno garaże jak i budynek zostały rozebrane celem wybudowania tam nowego budynku pod zabudowę mieszkaniową, tj. obecną Spółdzielnię Mieszkaniową (...).

Dowód: zeznania wnioskodawczynie – k. 126v

Wnioskodawczyni jest właścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W momencie sprzedaży nieruchomości przy ul. (...), nieruchomość przy ul. (...) miała wejście od strony ul. (...) m.in. poprzez lokal użytkowy.

Dowód: wydruk księgi wieczystej (...), zeznania P. S. – k. 91v

Notatką z dnia 5 kwietnia 1990 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa wyraziła zgodę na ustanowienie służebności gruntowej polegającej na umożliwieniu dojazdu do nieruchomości (...), przez nieruchomość (...) od ul. (...)

Dowód: kopia notatki służbowej – k. 13

Wnioskodawczyni pismem z dnia 3 czerwca 1993 r. zwróciła się do uczestniczki SM (...) o usunięcie samochodów tarasujących jej przejazd do nieruchomości, zagwarantowany notatką z dnia 5 kwietnia 1990 r. 3 czerwca 1993 r. wnioskodawczyni zasygnalizowała Urzędowi Miejskiemu w T. – Wydziałowi Urbanistyki i Architektury, że spółdzielnia nie wywiązuje się z zobowiązań ustalonych w notatce z dnia 5 kwietnia 1990 r. oraz powiadomiła o tym, że Spółdzielnia chciała postawić bramę, blokującą dojazd do posesji, bez jej zgody. W wyniku interwencji wnioskodawczyni brama wjazdowa nie została zainstalowana.

Dowód: korespondencja i pisma z UM w T., SM (...) – k. 14-19

Wnioskodawczyni pismem z dnia 20 listopada 2000 r. oraz 31 sierpnia 2016 r. zwracała się do spółdzielni o dokonanie wpisu w księdze wieczystej zgodnie z treścią notatki z dnia 5 kwietnia 1990 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w odpowiedzi na pisma nie kwestionowała prawa wnioskodawczyni do służebności gruntowej ustalonej w notatce. Spółdzielnia nie blokowała wnioskodawczyni dostępu do drogi.

Dowód: korespondencja między wnioskodawczynią a uczestniczką SM (...) – k. 20-23, bezsporne

W nieruchomości położonej przy ul. (...) znajduje się lokal użytkowy przeznaczony pod działalność gospodarczą oraz lokale mieszkalne. Lokal użytkowy ma wejście od ul. (...). Składa się z dwóch pomieszczeń: głównego oraz pomocniczego. Nie ma przejścia od lokalu użytkowego do pozostałej części budynku. Na parterze na prawo od lokalu użytkowego znajdowało się wejście do lokalu mieszkalnego, jednak zostało ono zamurowane, a w miejsce dawnych drzwi wstawiono okno. Remont lokalu miał miejsce w 2016 r. Do pozostałej części budynku, tj. do wszystkich lokali mieszkalnych, można dostać się jedynie od strony ul. (...) w ten sposób, że kierując się betonową drogą o szerokości ok. 2,50 m znajdującą się pomiędzy działką (...) a 368/2, należy przekroczyć bramę wjazdową, do której klucze mają wnioskodawczyni i jej rodzina, a następnie wejść do przybudówki oznaczonej na mapie nr 236i. Z betonowej drogi korzysta wnioskodawczyni i jej rodzina (dojazd do posesji, parkowanie samochodów), jednak służy ona również służbom porządkującym, które odbierają odpady od spółdzielni (po prawej stronie drogi, a przed bramą wjazdową na posesję wnioskodawczyni znajduje się furtka, przez którą wystawiane są odpady pochodzące ze spółdzielni) oraz służbom ratowniczym (straże pożarne, karetki).

Dowód: oględziny miejsca ul. (...) – k. 99-100, zeznania uczestnika E. K. (1) – k. 127, zeznania uczestniczki A. K. – k. 127

Betonowa droga, która prowadzi do nieruchomości wnioskodawczyni, wcześniej była zwykłą wewnętrzną drogą gruntową, wyznaczoną w wyniku częstego uczęszczania, utwardzaną przez wnioskodawczynię i jej rodzinę poprzez układanie gruzu. Po roku 1987 r. wnioskodawczyni nie uczestniczyła w utrzymaniu drogi. Betonowa droga powstała równocześnie z wybudowaniem budynku spółdzielni, najprawdopodobniej w latach 1991-1992. Koszty wybudowania drogi pokryła spółdzielnia, w historii finansów spółdzielni nie ma dokumentów świadczących o partycypacji wnioskodawczyni w budowie drogi. Od momentu wylania drogi, nie była ona remontowana. Odśnieżanie drogi jest wykonywane przez spółdzielnię (celem umożliwienia odbierania odpadów przez służby porządkowe).

Dowód: zeznania świadka P. S. – k. 91v, zeznania J. K. (2) – k. 92, zeznania M. K. – k. 92v, zeznania R. S. – k. 92v-93, zeznania wnioskodawczyni G. K.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, dowodu z oględzin miejsca oraz zeznań świadków oraz uczestników postępowania.

Prawdziwość i treść dokumentów nie była kwestionowana przez żadnego z uczestników. Nie wzbudziły one również wątpliwości Sądu, zatem Sąd uznał je za w pełni wiarygodne.

Za bezsporne Sąd uznał zeznania świadków P. S., J. K. (2), wnioskodawczynie co do rozkładu nieruchomości przy ul. (...), sposobu dojścia do w/w nieruchomości gdyż pokrywały się w całości z dokonanymi oględzinami. Nadto za bezsporne Sąd uznał swobodne korzystanie przez wnioskodawczynię z drogi dojazdowej, brak sprzeciwu spółdzielni w tym aspekcie, gdyż wszyscy świadkowie zgodnie to potwierdzili, a żaden z uczestników tego nie kwestionował.

Sąd dał wiarę w całości zeznaniom świadka M. K., które były stanowcze, bezstronne oraz korespondujące z zeznaniami świadków i uczestników. Pomijając okoliczności, które były bezsporne Sąd uznał za wiarygodne w większości zeznania świadka P. K., zwłaszcza w zakresie rozkładu pomieszczeń przy ul. (...) przed i po dokonaniu remontu, stanu nieruchomości przy ul. (...) w trakcie trwania remontu. W pozostałej części Sąd nie uwzględnił zeznań gdyż były one niestanowcze i budziły wątpliwość Sądu. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka R. S. co do stanu drogi przed i po remoncie. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka w zakresie utrzymywania drogi i odśnieżania, z uwagi na więzy rodzinne świadka i potwierdzenie jego zeznania jedynie przez świadka P. S., czyli żonę świadka. Sąd uznał za wiarygodne częściowo zeznania świadka J. K. (2), dotyczące okoliczności sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) oraz pozostałych okoliczności bezspornych. Sąd odmówił waloru wiarygodności zeznaniom świadka w zakresie partycypowania finansowego podczas budowy drogi, gdyż były one odosobnione oraz przeczyły zeznaniom świadka M. K., która to zeznała, że brak jest dokumentów na uczestniczeniu małżonków K. w finansowaniu drogi. Przede wszystkim Sąd miał na uwadze to, że wnioskodawczynie na rozprawie zaprzeczyła, by po roku 1987 uczestniczyła w utrzymaniu drogi. Sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawczynie w zakresie bezspornym oraz uczestniczenia w budowie i utrzymaniu drogi. Wątpliwości Sądu budziły podawane przez wnioskodawczynię przyczyny zaniechania uchylenia się od skutków prawnych czynności („bałam się Sądu”) oraz przeświadczenia o obowiązku wydziału Architektury Urzędu Miejskiego tudzież uczestniczki - spółdzielni mieszkaniowej do ustanowienia służebności gruntowej i nie mogą one wpływać na ocenę pozostawiania przez wnioskodawczynię w dobrej wierze. Sąd dał wiarę uczestnikowi E. K. (3) oraz A. K. w całości, gdyż były jasne, stanowcze i korespondowały z zebranym materiałem dowodowym.

Istotą sporu w sprawie niniejszej jest kwestia pozostawiania przez wnioskodawczynię w dobrej wierze. Tylko bowiem założenie, że wnioskodawczynie w tej dobrej wierze pozostaje pozwoliłoby na zasiedzenie przez nią służebności gruntowej w dacie wydania postanowienia.

Zgodnie z art. 285 kc § 1. Nieruchomość 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). Art. 292 zezwala na zasiedzenie służebności gruntowej, tylko gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Ustalając czy doszło do zasiedzenia nieruchomości, stosujemy odpowiednio przepisy o zasiedzeniu, tj. art. 172 i następnę k.c., w tym zapis o dobrej i złej wierze.

Niezbędnymi przesłankami do nabycia służebności gruntowej będzie więc: korzystanie przez właściciela z trwałego i widocznego urządzenia oraz upływ czasu. Nadto zgodnie z uchwałą Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia III CZP 10/11, przesłanką do stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej przechodu i przejazdu jest wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi(L., Numer (...)).

Służebność gruntowa, której zasiedzenia domaga się wnioskodawczyni jest wykonana z betonu i została wykonana przez uczestniczkę – Spółdzielnię Mieszkaniową (...), równocześnie z budową budynku spółdzielni. Wcześniej w/w droga była wydeptaną ścieżką, utwardzaną gruzem i do momentu sprzedaży nieruchomości znajdowała się w obrębie nieruchomości należącej do wnioskodawczyni. Do momentu sprzedaży nieruchomości przy (...) ścieżka była konserwowana i utrzymywana przez wnioskodawczynię i jej rodzinę. Wnioskodawczyni zaniechała utrzymywania dojazdu z momentem sprzedaży nieruchomości w 1987 roku. Wobec powyższego należało uznać, przesłankę korzystania z trwałego i widocznego urządzenia za spełnioną.

Pojęcie dobrej i złej wiary budziło sporo kontrowersji w literaturze i orzecznictwie. Ostatecznie jednak wypada aprobować przeważającą współcześnie rygorystyczną (restryktywną) koncepcję dobrej wiary. W tym duchu trzeba więc stwierdzić, że w dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności (tu: prawo do służebności gruntowej) w chwili uzyskania posiadania. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje bowiem również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości, służebności gruntowej (że uzyskując jej posiadanie nie nabyła własności).

Przekładając powyższe na stan sprawy niniejszej należy uznać, że wnioskodawczyni weszła w posiadanie służebności gruntowej w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. (...). W akcie notarialnym, nie zastrzeżono ustanowienia służebności gruntowej, na rzecz jakiegokolwiek nieruchomości. W momencie jego zawierania nieruchomości przy ul. (...) dysponowała jeszcze dwoma wejściami do nieruchomości od strony ul. (...).

Wnioskodawczyni upatruje dobrej wiary w notatce z dnia 5 kwietnia 1990 r., w której to spółdzielnia zgadza się na ustanowienie służebności gruntowej, a zdaniem wnioskodawczyni nawet rodzi zobowiązanie do ustanowienia służebności gruntowej po stronie spółdzielni.

W ocenie Sąd nie można zgodzić się z argumentami wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni jest świadoma tego, że akt notarialny nie gwarantuje jej służebności przechodu. Wnioskodawczyni nigdy nie wnosiła o uchylenie czynności prawnej, zasłaniając się strachem przed Sądem oraz pozbawieniem jej innych nieruchomości, pomimo groźby wszczęcia przeciwko niej postępowania wywłaszczeniowego i przywoływania okoliczności, które mają świadczyć o wymuszeniu na niej takiego oświadczenia woli.. Nadto treść pisma z dnia 20 listopada 2000 r. oraz 31 sierpnia 2016 r., w którym wnioskodawczyni domaga się ustanowienia na jej rzecz służebności, świadczy o tym, iż wie ona, że służebność nie została ustanowiona. Wskazane okoliczności wykluczają u wnioskodawczyni przymiot dobrej wiary. Wobec powyższego powinna być ona postrzegana jako posiadacz w złej wierze, a co za tym idzie okres do zasiedzenia nieruchomości wynosi 30 lat.

Uwzględniając powyższe termin zasiedzenia służebności gruntowej upłynąłby 18 grudnia 2017 r., czyli po dacie złożenia wniosku. Wprawdzie możliwe byłoby zasiedzenie służebności przez wnioskodawczynię w trakcie trwania postanowienia, jednak sprzeciw uczestników wyrażony poprzez żądanie oddalenia wniosku w odpowiedzi na wniosek z dnia 28 lutego 2017 r. przerwało bieg zasiedzenia i spowodowało, że biegnie on od początku. Zgodnie z art. 175 k.c. do zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o przedawnieniu, co powoduje konieczność zastosowania art. 123 §1 pkt 1 k.c., zgodnie z którym bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem (...) przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

Mając na uwadze fakt, że wnioskodawczyni nie spełniła jednej z głównych przesłanek zabezpieczenia tj. wymaganego czasu, Sąd pominął kwestię badania trzeciej przesłanki jako bezcelowej i orzekł jak w punkcie I postanowienia.

Na koszty w niniejszego postępowaniu składały się wydatki związane z dojazdem na oględziny w wysokości 50 zł. Wobec powyższego Sąd na podstawie art. 2 ust. 2 u.k.s.c. obciążył nimi wnioskodawczynię, jako wnioskującą o przeprowadzenie dowodu z oględzin w pkt. II postanowienia.

O pozostałych kosztach postępowania orzeczono w punkcie III postanowienia w myśl art. 520§1 kpc.