

Sygn. akt II Ca 1677/13

POSTANOWIENIE

Dnia 29 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Łoboz
Sędziowie:	SO Beata Tabaka SR (del.) Krzysztof Wąsik (spr.)
Protokolant:	Paulina Florkowska

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2014 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku M. S.

przy uczestnictwie (...)

o zasiedzenie służebności

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie

z dnia 13 marca 2013 r., sygnatura akt I Ns 1737/12/K

postanawia:

- zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalić wniosek i zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwotę 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;
- zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwotę 320 (trzysta dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

Postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 29 stycznia 2014 r.

Postanowieniem z dnia 13 marca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie stwierdził nabycie w drodze zasiedzenia z dniem 28 maja 2010 r. - na rzecz kaźdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...), położonego (...) w budynku przy ul. (...), objętego księgą wieczystą nr (...) - służebności obciążającej nieruchomość składającą się z działki nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) i nieruchomość składającą się z działki nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...), polegającej na prawie przechodu i przejazdu po istniejących ciągach komunikacyjnych oraz parkowania pojazdów na tych nieruchomościach, w szczególności wzdłuż linii granicznej pomiędzy działką nr (...), a

działkami nr (...) (pkt I) oraz zasądził od uczestnika (...) na rzecz wnioskodawczyni M. S. kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt II).

Sąd Rejonowy oparł rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym.

Lokal mieszkalny wnioskodawczyni znajduje się w budynku zlokalizowanym na działce nr (...). Działka ta sąsiaduje bezpośrednio z działkami nr (...). Dostęp do budynku mieszkalnego nr (...) możliwy jest wyłącznie przez działki nr (...). Działki te przeznaczone są także na drogi wewnętrzne i miejsca parkingowe. Trwale i widoczne urządzenia w postaci dróg i chodników istnieją na terenie działek nr (...). Drogi wewnętrzne znajdujące się na ww. działkach przeznaczone są do korzystania przez właścicieli lokali nr (...) o czym świadczy zamieszczony tam znak „zakaz ruchu”. Wnioskodawczyni oraz pozostali właściciele sąsiednich lokali pozostawali w przekonaniu, iż są uprawnieni do korzystania z drogi, jako z terenu publicznego służącego za dojazd i zapewniającego przejście do budynku nr (...). Właściciele lokali (...) przy ul. (...) w (...) podjęli uchwałę w sprawie dzierżawy od (...) powierzchni 4,20 m² podwórka znajdującego się przed budynkiem nr (...) celem przesunięcia wiaty śmietnikowej. Działki nr (...) nie wchodzi w zakres pasa drogowego żadnej drogi publicznej. Droga przebiegająca po ww. działkach stanowi drogę wewnętrzną, pozostającą w zarządzie (...), zapewniającą dostęp do drogi publicznej wszystkim nieruchomościom sąsiednim. Działka nr (...) została wyodrębniona w 1995 roku z działki ewidencyjnej nr (...). Wnioskodawczyni wraz z pomocą osób postronnych (ojca, brata, sąsiadów) dokonywała napraw na terenie spornych działek oraz dokonywała na nim potrzebnych w jej opinii udogodnień np. zjazd z chodnika w kierunku ulicy ułatwiający zjechanie wózka z małym dzieckiem z chodnika na ulicę, naprawa uszkodzonych płyt chodnikowych.

Przedmiotowy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o niekwestionowane dowody z dokumentów oraz spójne i korespondujące ze sobą zeznania świadków i stron, które były kluczowe w ustaleniu sposobu korzystania ze spornych nieruchomości.

Uwzględniając wniosek sąd rejonowy wskazał na art. 292 kc. W ocenie sądu rejonowego wnioskodawczyni korzystając ze spornych nieruchomości pozostawała w dobrej wierze, bowiem nabywając mieszkanie nie można było od niej wymagać posiadania wiedzy dotyczącej stanu prawnego działek nr (...), z których korzystała w celu dotarcia do własnego mieszkania. Przechodząc przez te działki i parkując na niej pojazdy nie miała i nie mogła mieć świadomości, iż takie prawo, jako właścicielowi lokalu w sąsiednim w stosunku do działek budynku, jej nie przysługuje. Działki nr (...) były jej niezbędne do normalnego korzystania z własnej nieruchomości. Ważna dla stwierdzenia dobrej wiary jest chwila objęcia służebności w posiadanie, nie ma więc tu znaczenia fakt zostania przez wnioskodawczynię członkiem zarządu (...). Okoliczność, iż działka nr (...) została wyodrębniona w 1995 roku (5 lat od nabycia lokalu) również nie pozostaje bez znaczenia, fakt ten bowiem pozbawił wnioskodawczynię możliwości dojazdu do drogi publicznej, a zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w takiej sytuacji powinna zostać ustanowiona odpowiednia służebność. W ocenie sądu rejonowego, w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki korzystania z trwałego i widocznego urządzenia, gdyż właściciel spornych nieruchomości (uczestnik) wiedział i był świadomy, iż wnioskodawczyni w taki a nie inny sposób korzystała z tych nieruchomości. Ten fakt potwierdza w szczególności postawienie przez uczestnika znaku drogowego umożliwiającego wjazd na teren działek nr (...) tylko i wyłącznie właścicielom lokali położonych w budynkach sąsiadujących z tymi działkami. Ponadto wnioskodawczyni wraz z rodziną oraz sąsiadami dokonywała napraw na działkach nr (...). Wskazując na orzecznictwo Sądu Najwyższego sąd I instancji podał, że okoliczność, iż wnioskodawczyni nie wykonywała tych prac sama nie stoi na przeszkodzie dopuszczenia możliwości zasiedzenia służebności, będącej przedmiotem sporu. Pomiędzy 27 maja 1990 a 28 maja 2010 roku minęło 20 lat, co pozwala wnioskodawczyni na w pełni skuteczne zasiedzenie służebności przechodu i przejazdu na nieruchomościach obciążonych nr (...) i nr (...). O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 501 § 1 kpc.

Apelację od tego orzeczenia wniósł uczestnik, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając mu:

- naruszenie przepisów postępowania, a w szczególności art. 233 kpc przez dokonanie oceny dowodów w sposób niezgodny z zasadami logicznego myślenia, a to przez uznanie, iż wnioskodawczyni zasiedziała służebność, mimo iż

nie wykonała trwałego i widocznego urządzenia oraz nie upłynął wymagany prawem upływ czasu, a co więcej sąd przedmiotową służebność w części ustanowił na drodze publicznej zaś pozostałą część na ogólnodostępnej drodze wewnętrznej;

- naruszenie i obrazę przepisów prawa materialnego: 1) art. 6 kc poprzez błędne uznanie, iż wnioskodawczynie udowodniła swoje żądanie przy pomocy wszystkich złożonych dowodów i wyjaśnień; 2) art. 172 kc poprzez uznanie, iż upłynął wymagany prawem okres dla zasiedzenia służebności przez wnioskodawczynię i 3) art. 292 kc poprzez uznanie, iż wnioskodawczynie korzystała z trwałego i widocznego urządzenia przez upływ czasu wystarczający do zasiedzenia.

Uczestnik podał, że podnoszony przez wnioskodawczynię zarzut, iż od dziecka korzystała z gruntów objętych zasiedzeniem służebności nie może być uwzględniony, gdyż do roku 1990 z mocy prawa wyłączone było zasiedzenie nieruchomości stanowiących własność państwową. Wskazał, że z zeznań świadków wynika, iż w celu dokonania napraw i remontów zgłaszali się oni do właściciela działek o wyrażenie zgody na ich dokonanie, a wnioskodawczynie zawsze występowała w imieniu wspólnoty działając jako prezes. Dodał też, że w świetle zeznań wszystkich świadków brak potwierdzenia, że wnioskodawczynie ponosiła nakłady na powstanie trwałego i widocznego urządzenia, a jedyne wykonywane na działkach prace były dokonywane przez wspólnotę mieszkaniową, a nieruchomości mają charakter ogólnodostępny. Podniósł, że zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego warunkiem zasiedzenia służebności gruntowej drogi dojazdowej jest wykonywanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości, a wnioskodawczynie nie wykonała trwałego i widocznego urządzenia, korzystała jedynie z o ogólnodostępnych i publicznych chodników, które jako znajdujące się z pasie drogowym dróg publicznych są wyłączone z zasiedzenia. Dodał też, że nie znajduje tu zastosowania art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem dotyczy on wydzielenia dostępu do drogi publicznej działkom w chwili dokonywania podziału prawnego a nie podziału ewidencyjnego nieruchomości.

Wskazując na powyższe uczestnik wniósł o zmianę orzeczenia poprzez oddalenie wniosku, ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie od wnioskodawczynie kosztów postępowania za I i II instancję.

Odpowiedź na apelację złożyła wnioskodawczynie, wnosząc o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Podała, że wskazane działki stanowią drogę wewnętrzną, są zabudowane betonową i asfaltową drogą oraz brukowanym chodnikiem, które bezspornie są trwałym i widocznym urządzeniem służącym do przejazdu i przechodu i parkowania pojazdów. Podała, że na podstawie art. 7 kc to uczestnik powinien wykazać złą wiarę wnioskodawczynie, czego nie uczynił, a domniemanie, iż pełnienie funkcji prezesa zarządu uzasadnia pełną wiedzę na temat stanu prawnego przyległych nieruchomości jest nieuzasadnione. Podniosła, że brak ujawnienia wpisu służebności w księdze wieczystej nie uzasadnia przyjęcia, że wnioskodawczynie mogła wiedzieć o braku prawa przejazdu i przechodu. Zakwestionowała kwalifikację dróg znajdujących się na nieruchomościach wskazując, że nie są one drogami publicznymi. Powołując się na orzecznictwo i stan faktyczny podała, że fakt wzniesienia urządzeń na przedmiotowych nieruchomościach przez właściciela nie stanowi przeszkody do nabycia służebności drogi gruntowej przez zasiedzenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Nie do końca można zgodzić się z zarzutem błędnej oceny dowodów dokonanej przez sąd I instancji, gdyż właściwie wszystkie przeprowadzone w sprawie dowody były albo niekwestionowane (jak dokumenty), albo zgodne, spójne i niesprzeczne (jak dowody osobowe). Z uzasadnienia jednak zarzutu naruszenia art. 233 kpc wnioskować można, że zasada się on bardziej nie na ocenie dowodów, co na opartych na tych dowodach ustaleniach faktycznych, które w efekcie doprowadziły do naruszenia szeregu przepisów prawa materialnego wymienionych w apelacji. Z tak rozumianym tym zarzutem apelacji nie sposób jest się nie zgodzić.

Właściwie tylko zarzut stwierdzenia nabycia służebności częściowo na drodze publicznej nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż po pierwsze nie jest poparty żadną szczegółową argumentacją uczestnika, a po drugie przeczy mu przeprowadzony w sprawie dowód z pisma z dnia 13 września 2012 roku (k.108).

Pozostałe twierdzenia apelacji wskazujące na nieuprawnione ustalenie, że wnioskodawczyni była posiadaczem służebności przez czas potrzebny do jej zasiedzenia sąd okręgowy w całości podziela.

Posiadaczem służebności jest ten, kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Z definicją służebności mamy do czynienia w art. 285 § 1 kc, który stanowi, że 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. Wnioskodawczyni na pewno nie była posiadaczem służebności w rozumieniu ograniczenia lub tym bardziej wyłączenia właściciela z wykonywania na jego nieruchomości określonych uprawnień. Jej korzystanie z ciągów komunikacyjnych na opisanych nieruchomościach można natomiast utożsamiać z korzystaniem w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej. Korzystanie to polegało na przechodzeniu i przejeżdżaniu. Nie każde jednak korzystanie z rzeczy jest jej posiadaniem. Posiadaczem rzeczy jest bowiem ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel - posiadacz samoistny, jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą - posiadacz zależny (art. 336 kc). Wskazane w tym przepisie rozróżnienie na posiadanie samoistne i zależne nie ma znaczenia w sprawie o zasiedzenie służebności, bo tutaj przepisy o zasiedzeniu nieruchomości stosuje się tylko odpowiednio i, o ile posiadacz samoistny nie może nabyć w drodze zasiedzenia własności, to może nabyć służebność. Aby jednak nabyć tę służebność w drodze zasiedzenia niezbędny jest przymiot posiadacza służebności. Władanie w zakresie służebności gruntowej musi być wykonywane dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*), a ponadto nie może nabyć służebności gruntowej w drodze zasiedzenia - ze względu na brak przesłanki posiadania - osoba, która korzysta z sąsiedniej nieruchomości tylko dzięki grzeczności sąsiada, korzystający bowiem w takich warunkach z cudzej nieruchomości nie jest posiadaczem, lecz prekarzystą. W ocenie sądu okręgowego z takim właśnie stanem mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Nie jest tak, że wnioskodawczyni korzysta z nieruchomości uczestnika wbrew jego woli, czy pomimo niej. Nie jest tak, że jej posiadanie stanowiło dla uczestnika widoczny znak władania jego nieruchomością przez inną osobę, znak, stanowiący sygnał ostrzegawczy dla podjęcia ewentualnych działań zaradczych mających na celu wyeliminowanie jej posiadania i przywrócenie na nieruchomości stanu wolnego od naruszeń. Wbrew przeciwnie, to uczestnik udostępnił z własnej woli uczestniczce i innym mieszkańcom okolicznych budynków będące teraz przedmiotem zasiedzenia ciągi komunikacyjne. To właściciel nieruchomości obciążonej własnym kosztem, dla dobra i wygody tych osób urządził, zorganizował i zarządza tymi ciągami komunikacyjnymi. To dzięki woli uczestnika, dla lepszego (w ogóle możliwego) korzystania przez wnioskodawczynię, innych właścicieli czy użytkowników z ich lokali, ciągi te zostały urządzone. Jego zachowanie stanowi taki właśnie przykład grzecznościowego udostępnienia rzeczy innej osobie. Od posiadania, a nawet dzierżenia należy więc odróżnić tzw. władztwo prekaryjne (*precarium*). Opiera się ono na stosunku grzecznościowym, w sytuacji gdy jedna osoba chce drugiej wyświadczyć przysługę. Za przykład takiego władztwa prekaryjnego literatura podaje przede wszystkim albo udzielenie gościny innej osobie, albo udostępnienie samochodu na czas podróży albo właśnie, jak w niniejszej sprawie, zezwolenie na korzystanie przez sąsiada z nieruchomości gruntowej. Do istoty takiego władztwa należy to, że dający rzecz i biorący ją do użytku nie są związani żadnym stosunkiem prawnym i dlatego może być ono w każdej chwili odwołane. Należy z całą stanowczością podkreślić, że prekarzysta nie jest posiadaczem i w związku z tym nie przysługuje mu ochrona posesoryjna oraz nie powstają też dla niego inne skutki prawne związane z posiadaniem, w szczególności nie może zasiedzieć rzeczy, z której grzecznościowo korzysta (T. Filipiak [w:] A. Kidyba, KC. Komentarz, Lex 2012 i powoływana tam literatura). Stosunek oparty na wygodzeniu (*precarium*) jest wprawdzie podobny do użyczenia, ale różni się od niego tym, że jest relacją czysto faktyczną, a nie stosunkiem prawnym. Pomiędzy prekarzystą a posiadaczem nie ma więzi prawnej. Właściciel może w każdej chwili odebrać rzecz prekarzyście, któremu nie przysługuje ochrona prawna. Nie każde wydanie

(udostępnienie) rzeczy powoduje przeniesienie (nabycie) posiadania, lecz tylko takie, z którym łączy się po stronie nabywającego wola władania rzeczą dla siebie w zakresie określonego prawa. Taka zaś sytuacja nie zachodzi, gdy posiadacz, chcąc przysłużyć się innej osobie pozwala jej na użycie rzeczy w określonym celu (wyrok SN z 13.09.2001 r., IV CKN 425/00, niepubl.; postanowienie SN z dnia 15.01.2010 r., I CSK 355/09, niepubl.). Jak wyżej starano się pokazać, z właśnie takim pozwoleniem udzielonym przez gminę wnioskodawczyni i jej sąsiadom na używanie nieruchomości uczestnika w celu zaspakajania ich potrzeb komunikacyjnych mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Władanie więc wnioskodawczyni nie było posiadaniem, a więc nie mogło też prowadzić do zasiedzenia.

O posiadaniu służebności nie mogą świadczyć jakieś drobne naprawy chodnika (zwłaszcza jeżeli wcześniej wspólnota sama go rozkopala przy okazji remontu w jej budynku), czy jego sprzątnięcie. Powszechnie przyjmuje się bowiem, że utrzymywanie urządzeń niezbędnych do wykonywania służebności w rozumieniu art. 289 § 1 kc, obejmuje koszty ich wybudowania (urządzenia), obsługi, konserwacji, napraw, remontów, wymiany nawierzchni, zachowania w czystości, zapewnienia odpływu wody itp., stosownie do sposobu korzystania z tych urządzeń i przeznaczenia nieruchomości władnącej oraz obciążonej (wyrok SN z dnia 15 czerwca 2010 r., II CSK 30/10, Biul. SN 2010/10/14; E. Gniewek [w:] System prawa prywatnego, t. 4, 2007, s. 424; B. Bładowski, A. Gola, Służebności gruntowe..., s. 39; K. Dadańska [w:] A. Kidyba KC. Komentarz, Lex 2012). Z takimi działaniami, nie licząc może sprzątnięcia i odśnieżania bezpośredniego sąsiedztwa budynku, nie mieliśmy do czynienia, a zatem nie mieliśmy do czynienia z utrzymywaniem urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności będących przejawem jej posiadania. Przejawem takiego posiadania nie jest też oczywiście sprzątnięcie czy odśnieżanie chodników, bo to obciąża właścicieli lokali (zarząd wspólnoty) z mocy ustawy. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. (Dz.U. 2012, poz. 391) o utrzymaniu czystości i porządku w gminach mówi, że właściciele muszą dbać o czystość i porządek na swoich nieruchomościach. Obowiązki właścicieli nieruchomości związane z zapewnieniem porządku i czystości wykraczają jednak poza teren ich posesji. Właściciele nieruchomości zgodnie z brzmieniem art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy są bowiem również zobowiązani do utrzymania czystości i porządku przez uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż ich nieruchomości, przy czym za taki chodnik uznaje się nawet wydzieloną część drogi publicznej służącą dla ruchu pieszego położoną bezpośrednio przy granicy nieruchomości. Zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy, w przypadku jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkami wielolokalowymi, w których ustanowiono odrębną własność lokali, obowiązki właściciela nieruchomości obciążają osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali lub właścicieli lokali, jeżeli zarząd nie został wybrany. Ponadto należy zwrócić uwagę, że powyższy obowiązek dotyczy właścicieli wszystkich nieruchomości bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Także więc sprzątnięcia chodników nie można uznać za przejaw posiadania służebności.

Przyjęcie odmiennej od przyjętej przez sąd okręgowy koncepcji władztwa prekaryjnego, jak zrobił to sąd rejonowy, prowadziłoby do trudnych do zaakceptowania prawnie i faktycznie stanów. Prawnienie, ponieważ takie urządzenie nieruchomości, jak ma to miejsce w niniejszej sprawie, zawsze w konsekwencji upływu określonego w ustawie czasu prowadzić by musiało do obciążenia gruntu właściciela nie jedną, ale całym szeregiem służebności. Mając na uwadze, że w taki właśnie sposób urządzane są zazwyczaj działki bezpośrednio sąsiadujące z nieruchomościami budynkowymi, zjawiskiem powszechnym, o skali ogólnopolskiej byłoby powstawanie obciążeń podobnymi służebnościami nieruchomości gmin, czy skarbu państwa, a także podmiotów prywatnych. Faktycznie, ponieważ zaakceptowanie takiej koncepcji zmuszałoby właścicieli nieruchomości zagrożonych takim obciążeniem do podejmowania, też na masową skalę, działań mających zapobiegać temu skutkowi, którymi byłyby zapewne powództwa windykacyjne, czy mające za przedmiot zakaz korzystania przez osoby takie jak wnioskodawczyni z podobnych ciągów komunikacyjnych. Problem, jak widać, sprowadzony by został do absurdu.

Już tylko z tego powodu wniosek o zasiedzenie nie mógł zostać uwzględniony. Wykluczone to było jednak także z innych powodów. Jak już wspomniano, do zasiedzenia służebności gruntowej nie ma zastosowania wymaganie posiadania samoistnego. Znajdują natomiast odpowiednie zastosowanie przepisy o nabyciu nieruchomości przez zasiedzenie dotyczące terminów posiadania w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza (art. 172 § 1 i 2 kc). Sąd rejonowy przyjmując dobrą wiarę wnioskodawczyni także dokonał niewłaściwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Dobra wiara to błędne, ale w danych okolicznościach usprawiedliwione przekonanie, że

przysługuje komuś jakieś prawo. Oczywiście domniemywa się istnienie dobrej wiary, ale nie oznacza to, że dobrą wiarę przyjmuje się zawsze za pewnik i nie można dokonać odmiennej oceny tego aspektu. W ocenie sądu odwoławczego, w kontekście materiałów sprawy, nie ma żadnych powodów, dla których domniemanie to miałyby być w niniejszej sprawie obronione. Wnioskodawczyni kupując mieszkanie wiedziała, że nabywa je bez żadnego ograniczonego prawa rzeczowego, bo to wynika wprost z treści stosownego aktu notarialnego. Jej niewiedzy w tym zakresie nie da się usprawiedliwiać tym, że wiedziała, że wokół budynku znajdują się ogólnodostępne ciągi komunikacyjne, co miałyby rodzić jej przeświadczenie o posiadaniu szczególnego, opartego na prawie tytułu do korzystania z nich. W ten sposób zorganizowane jest bezpośrednie sąsiedztwo niemal wszystkich budynków w takich aglomeracjach jak (...), bo bez nich nie dało by się korzystać z lokali, a miasto i jego mieszkańcy nie mogłoby normalnie funkcjonować. Wiele ulic, chodników, placów, skwerów, czy właśnie ciągów komunikacyjnych nie jest wyłączonych z obrotu prawnego (jak drogi publiczne), jest powszechnie dostępnych i każdy może z nich korzystać, choć jednocześnie nie są one na rzecz nikogo w szczególny sposób obciążone jakimkolwiek prawem. Udostępnienie zatem komuś jakiejś nieruchomości nie oznacza jeszcze bynajmniej przyznania mu prawa do niej i nie może rodzić przeświadczenia o takiego prawa istnieniu. Niewiedzy o nieprzysługiwaniu prawa nie można też usprawiedliwić tym, że mając na uwadze sposób zagospodarowania i przeznaczenia przedmiotowych urządzeń wnioskodawczyni bez trudu mogła powziąć wiedzę, czy są one zlokalizowane na drogach publicznych, albo czy jej lokal, bądź wspólnota mieszkaniowa, do której należy, posiadają do nich jakieś uprawnienia. Wnioskodawczyni nie mogła być zatem uznana posiadaczem służebności (jak wyżej wskazano w ogóle nie była takim posiadaczem) w dobrej wierze, a to powoduje, że do ewentualnego zasiedzenia potrzebowałyby 30-letniego posiadania. Zakładając, że lokal swój nabyła 30 marca 1990 r., to zasiedzenie mogłoby nastąpić najwcześniej 30 marca 2020 r.. Termin zasiedzenia można liczyć już od 30 marca 1990 r., choć do 27 maja 1990 r. nie można było zasiadywać skomunalizowanych z tą datą nieruchomości państwowych, ponieważ o okres posiadania sprzed 27 maja 1990 r. posiadacz mógł skrócić czas potrzebny ustawowo do zasiedzenia (choć nie więcej jak o połowę). Także więc przesłanka terminu zasiedzenia nie została w sprawie spełniona.

Do zasiedzenia służebności nie mogło dojść także dlatego, że wnioskodawczyni (ani także wspólnota mieszkaniowa, której jest członkiem) nie wykonała trwałego i widocznego urządzenia, z którego korzysta. Oczywiście drogi i chodniki, o których mowa we wniosku takimi urządzeniami są. Do nabycia jednak służebności gruntowej w drodze zasiedzenia niezbędnym jest wykonanie tego urządzenia przez posiadacza nieruchomości. Wszelkie spory interpretacyjne na gruncie art. 292 kc ostatecznie wyjaśniła uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011 r., w której sąd ten stwierdził z całą stanowczością, że „wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności” (III CZP 10/11, OSNC 2011/12/129). Zbędnym jest przytaczanie w tym miejscu szczegółowej argumentacji przytoczonej w uzasadnieniu uchwały, wystarczy jedynie wskazać, że sąd okręgowy w składzie rozpoznającym sprawę stanowisko to podziela, co również wyklucza uwzględnienie wniosku.

Co prawda w powołanej uchwale Sąd Najwyższy stwierdził, że w sytuacjach wyjątkowych, gdy chodzi o korzystanie z urządzenia w sposób szczególny, zwracający w sposób oczywisty uwagę właściciela nieruchomości na charakter posiadania osoby korzystającej z urządzenia okoliczność, że wznosił je właściciel nieruchomości obciążonej lub inna osoba, może - w konkretnym przypadku - nie stanowić przeszkody do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie. Chodzi tu jednak o sytuacje skrajne, których przykłady zresztą Sąd Najwyższy przytacza mówiąc o np. oparciu budynku o mur postawiony przez właściciela nieruchomości służebnej albo korzystaniu z wykonanego nie przez posiadacza nieruchomości władnącej osadnika widocznego na powierzchni ziemi wraz z dołączoną do niego rurą kanalizacyjną. W ocenie sądu okręgowego korzystanie przez wnioskodawczynię z nieruchomości uczestnika nie tylko nie było wyjątkowe, ale przeciwnie - całkiem naturalne, bo to gmina ciągi te, właśnie dla osób takich jak wnioskodawczyni, dla ich komfortu i wygody, urządziła. Korzystanie przez wnioskodawczynię było jednocześnie jak najbardziej zwyczajnym korzystaniem z cudzej nieruchomości, które gdyby przyjąć, że było „wyjątkowe” w rozumieniu omawianej uchwały Sądu Najwyższego, to doprawdy ciężko byłoby wyobrazić sobie stany faktyczne, w których korzystanie to nie byłoby „wyjątkowe”. Sąd okręgowy z całą stanowczością z takim rozumieniem przedmiotowego stanu faktycznego się nie godzi i raz jeszcze podkreśla, że służebność gruntową można nabyć przez zasiedzenie tylko

wtedy, gdy trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane przez posiadacza służebności, a nie przez właściciela nieruchomości, z której posiadacz korzysta w zakresie służebności.

Podsumowując stwierdzić należy, że wnioskodawczyni nie mogła nabyć przedmiotowej służebności przez zasiedzenie, bo nie spełniła właściwie żadnej z przesłanek z art. 292 kc, a to nie była posiadaczem służebności, nie wykonała trwałego i widocznego urządzenia, z którego korzysta oraz nie upłynął niezbędny do zasiedzenia okres czasu. Konstatacja ta oznacza zarazem, że za uzasadnione w całości uznał sąd okręgowy zarzuty apelacji naruszenia przepisów prawa materialnego – art. 6 kc, 172 kc i 292 kc.

O kosztach obu instancji należało orzec na podstawie art. 520 § 3 kpc. Na zasądzone w postanowieniu koszty złożyły się wynagrodzenia pełnomocnika uczestnika za I i za II instancję obliczone na podstawie § 7 pkt 3 (za I instancję – pkt. 1 postanowienia) oraz na podstawie § 7 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (za II instancję – pkt. 2 postanowienia).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, orzeczono jak w sentencji postanowienia.