

POSTANOWIENIE

Dnia 6 lutego 2019 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny, w składzie następującym:

Przewodniczący: (...) S. Ł.

Protokolant: Klaudia Cholewińska

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2019 roku w Zgierzu na rozprawie

sprawy z wniosku

M. S. (1), J. S. i E. S.

z udziałem

M. W. i A. F.

o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej

postanawia:

1. oddalić wniosek;
2. zasądzić solidarnie od wnioskodawców M. S. (1), J. S. i E. S. na rzecz uczestniczek postępowania M. W. i A. F. solidarnie kwotę 480 zł (czteryście osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I Ns 392/18

UZASADNIENIE

W dniu 20 kwietnia 2018 roku M. S. (1), E. S. oraz J. S., reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, wnieśli do tutejszego Sądu Rejonowego wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej drogi koniecznej polegającej na uprawnieniu do korzystania z pasa ziemi o szerokości 3 metrów w celu dostępu do nieruchomości władnącej, obciążającej nieruchomość składającą się z działki ewidencyjnej nr (...) w B. objętej księgą wieczystą nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej – działki nr (...), dla której tutejszy Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr (...). W uzasadnieniu wniosku wskazali, że są współwłaścicielami (w 1/3 części każde z nich) nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr (...), która co prawda graniczy od strony południowej z drogą krajową nr (...), jednakże znajdujące się na odcinku drogi wzdłuż nieruchomości wnioskodawców pobocze oraz chodnik uniemożliwiają dojazd do nieruchomości od tej strony. Jak wynika z dalszej części uzasadnienia, od co najmniej 1965 roku do chwili obecnej każdorazowi właściciele działki nr (...) korzystali swobodnie i bez konieczności konsultacji z właścicielami działki nr (...) z drogi dojazdowej znajdującej się na tej działce. (wniosek – k. 3-6)

W odpowiedzi na wniosek uczestniczki postępowania M. W. i A. F. wnoszącej o oddalenie wniosku oraz zasądzenie na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania. Wskazały, że stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej jest wykluczone z kilku względów: po pierwsze, z uwagi na brak samoistnego posiadania pasa gruntu, po drugie z uwagi na niewykonanie żadnego urządzenia drogowego przez wnioskodawcę przez okres trwania posiadania zależnego, po trzecie z uwagi na wyrażenie zgody w formie pisemnej przez uczestników wnioskodawcom na korzystanie z pasa ich działki w formie przechodu, przejazdu i przeciągnięcia linii kanalizacyjnej oraz wodociągowej w ramach umowy użyczenia oraz relacji przyjacielskich i dobrosąsiedzkich, po czwarte z uwagi na brak wydzielenia pasa gruntu z działki

o nr (...), po piąte z uwagi na nieprzeprowadzenie postępowania spadkowego po M. S. (2). (odpowiedź na wniosek – k. 52-54)

Na ostatnim terminie rozprawy w dniu 30 stycznia 2019 roku obecny wnioskodawca M. S. (1) popierał wniosek. Natomiast uczestnicy postępowania wnosili o jego oddalenie oraz o zasądzenie kosztów postępowania. (protokół elektroniczny – k. 113 od 00:11:53 do 00:18:39)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy J. S., M. S. (1) oraz E. S. są współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1000 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). (odpis z księgi wieczystej – k. 49, wypis z rejestru gruntów - k. 36)

Natomiast uczestniczki postępowania M. W. oraz A. F. są współwłaścicielkami w 1/2 części każda z nich nieruchomości składającej się m.in. z działki o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). (odpis z księgi wieczystej – k. 48, kopia skróconego aktu małżeństwa – k. 58)

Działka o obecnym numerze ewidencyjnym (...) od strony południowej graniczy z drogą krajową nr (...). Jej właściciele nie mają jednak możliwości dojazdu do swojej nieruchomości bezpośrednio z drogi krajowej, bowiem (...) nie wyraziła zgody na urządzenie zjazdu. Do 2002 roku w domu znajdującym się na działce nr (...) mieszkała babcia wnioskodawcy – S. S. (1). Do 1998 roku mieszkał tam także dziadek wnioskodawcy S. S. (2). W celu dostępu do swojej nieruchomości korzystali oni z drogi położonej na działce ewidencyjnej nr (...) a biegnącej wzdłuż granicy działek. (decyzja administracyjna – k. 72, dowód z przesłuchania M. S. (1) w charakterze strony – k. 113 od 00:02:27 do (...):24 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi – k. 93-93v., wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 37, zdjęcie satelitarne – k. 38)

Droga przebiegająca wzdłuż granicy działek nr (...) istniała już w latach 30-tych XX wieku. Do lat 70-tych, najpóźniej do początku lat 80-tych właściciele działki ewidencyjnej nr (...) korzystali jednak z innego dojazdu anizeli droga będąca przedmiotem sporu. Do lat 70-tych na nieruchomości należącej wówczas do poprzedników prawnych wnioskodawców funkcjonował skup mleka oraz budynek z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem. Dojazd do skupu mleka oraz budynku był od strony szosy – obecnej drogi krajowej nr. 14. Przed budynkiem skupu mleka był plac dla postoju wozów konnych. (zeznania świadka R. Ś. – k. 95, zeznania świadka T. F. -k. 95v., dowód z przesłuchania J. S. w charakterze strony – k. 98-99)

Dziadkowie uczestniczek postępowania godzili się na korzystanie z drogi biegnącej wzdłuż granicy działek (...) przez poprzedników prawnych wnioskodawców. Rodziny państwa S. i F. żyły w dobrych i przyjaznych stosunkach sąsiedzkich. J. S. został nawet chrzestnym T. F.. Dla rodziny F. użyczenie drogi sąsiadom było zupełnie normalne, zwłaszcza że zamieszkujący na działce nr (...) S. oraz S. S. (2) korzystali z drogi rzadko i w mało uciążliwy sposób. Głównie nią przechodzili na swoją nieruchomość z drogi publicznej. Nigdy nie mieli samochodu. Czasami sporną drogą dojeżdżało do nich pogotowie lub samochody dostawcze. (zeznania świadka B. S. – k. 94v, zeznania świadka R. Ś. – k. 95, zeznania świadka T. F. -k. 95v., dowód z przesłuchania M. W. w charakterze strony – k. 113 od 00:05:24 do 00:06:59 w związku z wyjaśnieniami informacyjnymi – k. 93v., dowód z przesłuchania A. F. w charakterze strony – k. 113 od 00:06:59 do 00:10:52 w związku z wyjaśnieniami informacyjnymi – k. 94)

Wnioskodawca M. S. (1) oraz jego syn A. S. dojeżdżali na swoją nieruchomość drogą polną położoną w działce (...). M. S. (1) przyjeżdżał na nieruchomość samochodem, zaś A. S. początkowo wspólnie z ojcem, a później także samodzielnie rowerem. (dowód z przesłuchania M. S. (1) w charakterze strony – k. 113 od 00:02:27 do (...):24 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi – k. 93-93v., zeznania świadka A. S. – k. 94)

Droga będąca przedmiotem niniejszego postępowania jest drogą gruntową. Początkowo była to bardzo wąska droga polna. Powstała wskutek wyjeżdżenia śladów wozem konnym. Z biegiem lat droga stała się tak twarda, że z powodzeniem jeździły nią nawet samochody ciężarowe. Utwardzenie drogi nastąpiło samoistnie wskutek

przemieszczania się pojazdów po drodze. Droga wyglądem przypominała typową drogę polną: składała się z dwóch wyjeżdżonych pasów, pomiędzy którymi rosła trawa. W latach 2005-2006 w miejscowości B. zakładana była kanalizacja. Prace były prowadzone m.in. na drodze będącej przedmiotem sporu. Formalności związanych z założeniem kanalizacji dopełnił T. F.. Państwo F. uzgodnili z przedsiębiorstwem budowlanym, że w zamian za ich zgodę na pozostawianie na ich nieruchomości pojazdów i maszyn budowy przedsiębiorstwo utwardzi drogę. W wykonaniu umowy droga została wysypana tłuczniem. (zeznania świadka T. F. -k. 95v., zeznania świadka R. W. – k. 94v.-95, dowód z przesłuchania M. W. w charakterze strony – k. 113 od 00:05:24 do 00:06:59 w związku z wyjaśnieniami informacyjnymi – k. 93v.)

W 2012 roku M. W. odgrodziła swoją działkę od strony drogi publicznej. Cofnęła ogrodzenie oraz postawiła bramę. Brama nie była nigdy zamykana na klucz. Po jej postawieniu M. S. (1) nie miał problemu z dostępem do nieruchomości obejmującej działkę nr (...). Bywał tam jednak sporadycznie. Po postawieniu bramy M. S. (1) udał się do M. W. z zapytaniem, czy nadal może korzystać z drogi, na co uczestniczka postępowania wyraziła zgodę. (dowód z przesłuchania M. S. (1) w charakterze strony – k. 113 od 00:02:27 do (...):24 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi – k. 93-93v.)

Rodzina państwa S. nigdy nie prowadziła żadnych istotnych prac modernizacyjnych w drodze nr (...). J. i M. S. (1) sporadycznie wykonywali prace porządkowe takie jak koszenie czy odśnieżanie. W przeważającym zakresie utrzymanie drogi obciążało rodzinę F.. (zeznania świadka T. F. -k. 95v., dowód z przesłuchania M. S. (1) w charakterze strony – k. 113 od 00:02:27 do (...):24 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi – k. 93-93v., dowód z przesłuchania M. W. w charakterze strony – k. 113 od 00:05:24 do 00:06:59 w związku z wyjaśnieniami informacyjnymi – k. 93v., dowód z przesłuchania A. F. w charakterze strony – k. 113 od 00:06:59 do 00:10:52 w związku z wyjaśnieniami informacyjnymi – k. 94)

Tylko raz zdarzyło się, że rodzina wnioskodawców formalnie zwróciła się do rodziny F. o zgodę na korzystanie z drogi biegnącej w działce nr (...). Miało to miejsce w roku 2005. Wówczas rodzina wnioskodawców chciała urządzić w domu posadowionym na działce nr (...) przyłącze gazowe. Jako że działka nie miała dostępu do drogi publicznej, wymagane było oświadczenie właścicieli działki nr (...) o zgodzie na korzystanie z drogi. W dniu 18 sierpnia 2005 roku M. W. podpisała stosowne oświadczenie. (zeznania świadka T. F. -k. 95v., oświadczenie – k. 72)

Wnioskodawcy M. i J. S. do roku 2005 byli przekonani, że droga, którą dojeżdżają do nieruchomości, formalnie przynależy do działek nr (...). (dowód z przesłuchania M. S. (1) w charakterze strony – k. 113 od 00:02:27 do (...):24 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi – k. 93-93v., dowód z przesłuchania J. S. w charakterze strony – k. 98-99)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody, uznając je za wiarygodne. W niniejszej sprawie stan faktyczny w zasadzie nie był sporny, bowiem strony i świadkowie zgodnie zeznawali na okoliczności najistotniejsze dla rozstrzygnięcia sprawy jak dawny i obecny wygląd drogi oraz sposób korzystania z niej przez wnioskodawców i ich poprzedników prawnych. Rozbieżności dotyczyły jedynie szczegółów. Uczestniczki postępowania M. W. i A. F. oraz świadkowie R. W. i T. F. wskazywali, że rodzina wnioskodawców nigdy nie wykonywała żadnych prac związanych z utrzymaniem drogi. Tymczasem M. S. (1) i J. S. zeznali, że zdarzało się, iż odśnieżali drogę oraz kosili trawę. W tym zakresie Sąd dał wiarę wnioskodawcom, uznając, że skoro bywali oni na nieruchomości sporadycznie, prace te wykonywali także sporadycznie. Z uwagi na to, rodzina uczestników postępowania mogła w ogóle nie odnotować w pamięci faktu prowadzenia tych prac. Niewykluczone, że odbyły się one pod nieobecność rodziny F.. Sąd dostrzegł, że wnioskodawca M. S. (1), uczestniczki postępowania oraz świadkowie B. S. i A. S. wskazywali, że działka nr (...) nigdy nie miała innego dostępu do drogi publicznej aniżeli drogą usytuowaną na działce nr (...). Okoliczności tej nie potwierdzili J. S., T. F. oraz R. Ś., którzy z uwagi na swój wiek pamiętali, że jeszcze w latach 70-tych na obecnej działce państwa S. funkcjonował skup mleka, do którego dojazd był od strony obecnej drogi krajowej.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność sporządzenia mapy obejmującej wydzielony pas gruntu odpowiadający drodze na nieruchomości obciążonej, uznając, że dopuszczenie dowodu z opinii

biegłego geodety jest nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej podlega oddaleniu z innych względów (o których mowa będzie poniżej).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej nie zasługiwał na uwzględnienie.

Stosownie do 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 zaś 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. Zaś § 2 cytowanego artykułu stanowi, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Zgodnie zatem art. 172 k.c. samoistne posiadanie prowadzące do zasiedzenia nieruchomości (służebności) musi zatem trwać nieprzerwanie przez określony ustawą czas. Jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiadał, czas posiadania swego poprzednika; jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze, czas jego posiadania w zakresie odpowiadającym treści służebności może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z okresem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej 30 lat (art. 176 k.c.).

Sąd nie mógł uwzględnić wniosku o zasiedzenie służebności drogi koniecznej z trzech powodów. Po pierwsze, droga będąca przedmiotem postępowania w ocenie Sądu dopiero od 2005-2006 roku stanowi trwałe i widoczne urządzenie. Po drugie, owo trwałe i widoczne urządzenie nie zostało wykonane przez osoby, na rzecz których nastąpić ma zasiedzenie. Po trzecie, zdaniem Sądu korzystanie z drogi dojazdowej w ramach stosunków dobrosąsiedzkich nie jest posiadaniem służebności mogącym prowadzić do jej zasiedzenia.

Uwzględnienie wniosku o zasiedzenie wymagałoby wykazania, że w całym okresie biegu terminu zasiedzenia wnioskodawca lub jego poprzednik korzystali z trwałego i widocznego urządzenia. Nie jest wystarczające, wykonanie trwałego i widocznego urządzenia w pewnym momencie w trakcie biegu terminu zasiedzenia. Nawet przyjmując istnienie po stronie wnioskodawców dobrej wiary, musieliby oni korzystać z trwałego i widocznego urządzenia w postaci drogi przez okres 20 lat. W niniejszej sprawie strony i świadkowie zgodnie wskazywali, że droga będąca przedmiotem postępowania nie została utwardzona płytkami betonowymi. W 2005-2006 roku istniejące koleiny wysypano tłuczniem. Wcześniej droga miała charakter polnej, nieutwardzonej drogi. W orzecznictwie przyjmuje się, że zwykła polna droga, powstała na skutek stałego przejeżdżania pewnym szlakiem i zaznaczona na gruncie jedynie koleinami oraz śladami przepędzania była nie spełnia definicji trwałego i widocznego urządzenia (orz. SN z 26.11.1959 r., I CR 516/59, OSN 1962, Nr 1, poz. 8). Za trwałe i widoczne urządzenie w rozumieniu art. 292 k.c. uchodzą natomiast utwardzone żwirem koleiny drogi wyznaczające jednoznacznie jej przebieg (wyr. SN z 11.5.2000 r., I CKN 273/00, Legalis), które jednak istnieją na nieruchomości uczestniczek postępowania dopiero od 2005-2006 roku.

W doktrynie i orzecznictwie budzi kontrowersje zagadnienie, czy dopuszczalność nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie jest uwarunkowana wykonaniem trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności, a w każdym razie przez podmiot inny niż właściciel nieruchomości, która ma być obciążona wskutek nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie. Uznając, że przytoczenie całego spektrum prezentowanych w tym temacie poglądów znacznie wykracza poza ramy niniejszego uzasadnienia, Sąd przyłącza się do dominującego stanowiska, zgodnie z którym do przesłanek nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie należy wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności [tak: post. SN z 10.3.1998 r., I CKN 543/97, Legalis; post. SN z 20.10.1998 r., III CKN 379/98, Legalis; post. SN z 27.12.1999 r., II CKN 366/98, Legalis; post. SN z 9.3.2004 r., I CK 434/03, Legalis; uchw. SN (7) z 9.8.2011 r., III CZP 10/11, Legalis; G. Wolak, Zasiedzenie służebności gruntowej. Głosa do uchwały składu siedmiu sędziów SN z 9.8.2011 r., (III CZP 10/11), PS 2012, Nr 4, s. 117–125; post. SN z 17.9.2015 r., II CSK 624/14, Legalis]. Zdaniem Sądu powyższe restrykcyjne podejście do zasiedzenia służebności gruntowej jest uzasadniane ostrzegawczą funkcją, jaką pełni dla właściciela nieruchomości, mającej stać się nieruchomością służebną, przesłanka korzystania z trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności

in statu usucapiendi. Zakłada się przy tym, że ostrzegawcza funkcja przesłanki korzystania z trwałego i widocznego urządzenia, o której mowa w art. 292 k.c., może być wypełniana tylko wtedy, gdy urządzenia te zostaną wzniesione przez posiadacza służebności. W ocenie Sądu za restrykcyjnym modelem wykładnie przemawia także konstytucyjna ranga prawa własności.

Odnosząc powyższe rozważania do rozpoznawanej sprawy zauważyć należy, że utwardzenie kolein zostało zlecone firmie budowlanej przez T. F.. Wnioskodawcy w toku postępowania nie twierdzili, aby wykonali na nieruchomości uczestników jakiegokolwiek trwałe i widoczne urządzenie.

Posiadanie służebności zgodnie z art. 352 § 1 k.c. ma miejsce w przypadku, gdy jakikolwiek podmiot prawa cywilnego faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Posiadanie służebności gruntowej prowadzące do jej nabycia przez zasiedzenie nie jest więc posiadaniem samoistnym (tak trafnie: post. SN z 3.7.2015 r., IV CSK 636/14, Legalis), które zgodnie z art. 336 k.c. stanowi jedną z dwóch odmian posiadania rzeczy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego posiadanie nieruchomości w zakresie służebności było nietrafnie uznawane za posiadanie zależne (por. post. SN z 5.6.2009 r., I CSK 392/08, Legalis; post. z 11.2.2010 r., I CSK 181/09, Legalis; post. SN z 28.4.2010 r., III CSK 211/09, Legalis; post. SN z 20.9.2013 r., II CSK 10/13, Legalis). **Posiadanie służebności gruntowej, które ma prowadzić do jej nabycia przez zasiedzenie, nie powinno być sprawowane za zgodą właściciela nieruchomości, z której korzysta posiadacz służebności, wynikającą z umowy lub z wygodzenia będącego pochodną dobrosąsiedzkich stosunków** (K. Zaradkiewicz, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. I, art. 292, Nb 5). Skoro bowiem wykonywanie uprawnień objętych treścią raz ustanowionej służebności nie jest uzależnione od permanentnej zgody właściciela nieruchomości obciążonej, posiadanie służebności prowadzące do jej nabycia przez zasiedzenie powinno odpowiadać zakresowi i istotnym cechom tego prawa i w konsekwencji nie powinno być ono zależne od zgody właściciela nieruchomości, która ma zostać obciążona, ani od zawartej z nim umowy (tak: post. SN z 9.12.2014 r., III CSK 348/13, Legalis; post. SN z 22.1.2015 r., III CSK 104/14, Legalis; post. SN z 16.12.2015 r., IV CSK 132/15, Legalis).

Podstawą korzystania przez rodzinę państwa S. z drogi usytuowanej na działce nr (...) była nieformalna zgoda rodziny F. udzielona w ramach stosunków dobrosąsiedzkich, która w świetle przedstawionych powyżej poglądów doktryny i orzecznictwa wyklucza zasiedzenie służebności gruntowej.

Z uwagi na powyższe Sąd oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej. Jednocześnie Sąd pragnie zaakcentować, że w realiach rozpoznawanej sprawy nieruchomość wnioskodawców – choć graniczy z drogą publiczną – nie ma do niej dostępu. Wnioskodawca wskazał, że wniosek o zasiedzenie służebności drogi koniecznej złożył, albowiem zamierza uregulować kwestię dojazdu do nieruchomości z uwagi na zamiar jej sprzedaży. Rzecz jednak w tym, że wnioskodawca wybrał nieodpowiednią ku temu drogę. Nie przesądzając wyniku ewentualnego przyszłego postępowania, wskazać należy, że w ustalonym stanie faktycznym szanse powodzenia ma wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o treść art. 520 § 3 k.p.c., uznając, że interesy wnioskodawców i uczestników postępowania są sprzeczne. Wnioskodawcy i uczestnicy postępowania oczekiwali bowiem zgoda odmiennych rozstrzygnięć. Na zasądzone solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestniczek postępowania solidarnie koszty postępowania złożyło się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika, które zgodnie z § 5 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.