

Sygn. akt I Ca 102/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 kwietnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Joanna Składowska

Sędziowie SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

SSR del. Beata Witkowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2018 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z wniosku L. R.

z udziałem M. M. i B. M. (1)

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 25 września 2017 roku, sygnatura akt I Ns 509/17

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w całości w ten sposób, że wniosek o zasiedzenie służebności gruntowej oddalić;

II. zasądzić od wnioskodawczyni L. R. na rzecz uczestników postępowania M. M. i B. M. (1) 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt I Ca 102/18**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Wieluniu, w sprawie z wniosku L. R. z udziałem M. M. i B. M. (1) o zasiedzenie stwierdził,

iż L. R. (1) nabyła przez zasiedzenie z dniem 01 stycznia 1995 roku służebność przejazdu i przechodu przez nieruchomość oznaczoną jako działka o nr (...) położoną

w W. na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka

o nr 28 położonej w W. (pkt 1) oraz nieuiszczone koszty sądowe przejął

na rachunek Skarbu Państwa (pkt 2).

**Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:**

E. i P. małżonkowie M. byli właścicielami działek (...) położonych w W. przy ul. (...). P. M. zmarł 8 grudnia 1968 roku i spadek po nim odziedziczyli: zona E. M. (1) w 4/16 części ora dzieci: F. M. (1), B. M. (2), L. R. (1) i H. O. po 3/16 części. E. M. (1) zmarła w 1981 roku. Jej spadkobiercami zostały dzieci: F. M. (1), B. M. (2), L. R. (1) i H. O. po 1/4 części. E. M. (1) i P. M.

w dniu 27 lutego 1960 roku podarowali działkę nr (...) swojemu synowi F. M. (1)

i jego żonie J. M.. Na działce tej F. M. (1) wybudował dom. W 2013 roku działkę nr (...) nabyli w drodze kupna M. M. i jego żona B. M. (1). E. M. (1)

i P. M. działkę nr (...) przekazali córce H. O..

Działka nr (...) została przekazana na własność córce L. R. (1) w latach

60 tych. Na tej działce L. R. (1) wybudowała dom, który stoi do chwili obecnej. L. R. (1) mieszkała w tym domu od lat sześćdziesiątych do grudnia 2016 roku. Dojazd do działki nr (...) odbywał się przez podwórze znajdujące się na działce nr (...) należącej do F. M. (1). Takie ustalenia poczyniło sobie nawzajem rodzeństwo – L. R. (2)

i F. M. (1). Przez ten czas korzystała z przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) w ten sposób, iż dowiozła do swojej nieruchomości opał na zimę, wywoziła z niej śmieci, przechodziła przez działkę idąc na zakupy. Do działki nr (...) przez działkę nr (...) prowadziła utwardzona cementem droga. Stan taki istniał do lata 2016 roku kiedy to następcy prawni F. M. (2) i B. małżonkowie M. postawili na granicy działek nr (...) metalowy płot. Tym samym uniemożliwili wnioskodawczyni korzystanie ze służebności przejazdu i przechodu przez ich działkę. Od grudnia 2016 roku L. R. (1) zamieszkała u swojej córki U. T.. Działka nr (...) nie ma dojazdu do drogi publicznej.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o zeznania zainteresowanych, świadków i dokumentów znajdujących się w aktach sprawy.

Sąd, powołując się art. 292 k.c. stwierdził, że służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, do którego to nabycia stosuje się odpowiednio przepisy o zasiedzeniu nieruchomości. Ponadto zachowanie właściciela nieruchomości, dające się określić jako posiadanie służebności, tj. korzystanie z cudzej nieruchomości tak jakby przysługiwała mu służebność, prowadzi do zasiedzenia tylko wtedy gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przyjmuje się również, że urządzenie ma stanowić wytwór celowego działania człowieka, czyli innymi słowy ma powstać w wyniku pracy ludzkiej.

Co do zasady uważa się, iż ma ono być wykonane przez posiadacza służebności

Nie ulega wątpliwości Sądu, że za urządzenie nie może być uznana np. droga czy ścieżka, powstała przez stałe przechodzenie czy przejeżdżanie tą samą trasą. Do uznania jej za urządzenie, w rozumieniu art. 292 k.c., konieczne byłoby np. utwardzenie, budowa mostku, położenie rur, zbudowanie nasypu itp.

Z powyższego warunku wynika – zdaniem Sądu – że przedmiotem zasiedzenia mogą być wyłącznie służebności czynne, zaś z zeznań świadków, w szczególności E. M. wynika, iż na posesje na działce nr (...) prowadziła droga utwardzona cementem przez działkę nr (...).

Sąd wskazał także, iż do nabycia własności w drodze zasiedzenia niezbędne jest wykazanie dwóch przesłanek: nieprzerwanego, samoistnego posiadania i upływu czasu przewidzianego w ustawie. Dobra lub zła wiara nie stanowi przesłanki zasiedzenia, a ma jedynie wpływ na długość okresu, po upływie którego zasiedzenie następuje.

Wobec tego, Sąd omówił regulacje prawne art. 172 k.c. w pierwotnym brzmieniu, ustawę z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), a także przepis międzyczasowy ustawy nowelizacyjnej (art. 9) oraz obecną regulację prawną (art. 172 § 1 i 2 k.c.) oraz wskazał na art. 336 k.c., stwierdzając, że naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości, a także w oparciu o orzecznictwo omówił problematykę posiadacza w dobrej i złej wierze.

W tych warunkach – w ocenie Sądu – w niniejszej sprawie L. R. (1) była w złej wierze korzystając ze służebności przejazdu i przechodu przez działkę nr 27 należącą do jej brata F. M. (1), zaś na podstawie nieformalnej ustnej umowy ze swoim bratem wnioskodawczyni korzystała z przejazdu i przechodu przez działkę należącą do F. M. (1) – o czym świadczą zeznania U. T., K. M. i E. M..

Sąd wskazał ponadto, iż posiadanie służebności przejazdu i przechodu miało charakter samoistny. Od lat sześćdziesiątych do wybudowania metalowego płotu przez uczestników, L. R. (1) korzystała z przejazdu i przechodu przez działkę nr (...), co znajduje potwierdzenie w zeznania w/w świadków oraz w zeznaniach uczestnika M. M., który zeznał, iż do chwili wybudowania płotu wnioskodawczyni przechodziła przez jego działkę idąc na zakupy, czy dowożąc do niej opał na zimę.

Sąd przyjął jako datę pewną, od której biegnie termin zasiedzenia służebności 1 stycznia 1965 rok, gdyż świadek E. M. zeznała, iż już od 1964 roku chodziła przez działkę nr (...) w odwiedzinach do wnioskodawczyni.

Dlatego też – według Sądu – termin zasiedzenia rozpoczął bieg od 1 stycznia 1965 roku, a zatem upływ terminu 30 – letniego zakończył się z upływem 1 stycznia 1995 roku, a więc należało przyjąć termin 30 letni albowiem było to nabycie w złej wierze.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.

**Apelację** od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy postępowania, zaskarżając je w całości i zarzucając:

1/ naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy:

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie przez Sąd wadliwej oceny dowodów, polegającej na powołaniu faktów,

które nie mają oparcia w zebranych materiale, w szczególności przyjęciu, że wnioskodawczyni korzystała z przejazdu i przechodu przez działkę obciążoną na podstawie nieformalnej ustnej umowy ze swoim bratem F. M. (1) podczas gdy wnioskodawczyni korzystała z tego przejazdu i przechodu tylko dzięki jego grzeczności, a zatem nie mogła nabyć służebności gruntowej w drodze zasiedzenia ze względu na brak przesłanki posiadania;

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia przez dowolne i nieprawdziwe stwierdzenie, że działka nr (...) nie ma innego dojazdu do drogi publicznej (ul. (...)) podczas, gdy wymieniona działka posiada taki dostęp przez bramy wykonane w tym celu w ogrodzeniach działek nr (...);

2/ naruszenie prawa materialnego:

- art 292 k.c. przez jego błędne zastosowanie w sytuacji, gdy w przedmiotowej sprawie wnioskodawczyni korzystała z trwałego i widocznego urządzenia (utwardzonego cementem podwórka i prowadzącego do niego wjazdu od ulicy (...)) wykonanego wyłącznie przez właścicieli działki obciążonej, a zatem nie została spełniona przesłanka korzystania z urządzenia, wykonanego przez nią jako posiadacza służebności,

- art. 37 § 1 k.r.i o. przez pominięcie ustalenia, jaki był stosunek żony F. M. (1)

- L. M. w kwestii korzystania przez wnioskodawczynię z działki nr (...), czy wyrażała ona zgodę na zawieranie przez męża jakichkolwiek ustaleń dotyczących korzystania z ich działki.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty uczestnicy postępowania wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku w całości lub uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczynie wniosła o jej oddalenie.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Wskazać należy, iż Sąd II instancji uprawniony na podstawie art. 382 k.p.c. również do badania merytorycznego sprawy i samodzielnej oceny wyników postępowania dowodowego - wskazuje, że zgromadzony materiał dowodowy nie dawał podstaw

do przyjęcia, iż wnioskodawczynie wypełniła przesłanki, pozwalające na nabycie z dniem 1 stycznia 1995 roku w drodze zasiedzenia służebności gruntowej.

Przypomnieć trzeba, iż stosownie do art. 292 k.c. służebność gruntowa, która polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, może być nabyta przez zasiedzenie, przy czym przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Odesłanie to dotyczy przede wszystkim przesłanek zasiedzenia określonych dla nieruchomości, takich jak posiadanie i czas potrzebny do zasiedzenia nieruchomości. Termin „odpowiednio” oznacza, iż niejednokrotnie konieczne jest dokonanie niezbędnych modyfikacji wynikających z istoty i celu danej konstrukcji prawnej. Tym samym posiadania prowadzącego do nabycia służebności gruntowej w drodze zasiedzenia nie należy utożsamiać z posiadaniem prowadzącym do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. Posiadanie służebności gruntowej jest posiadaniem zależnym (art. 336 k.c.), gdyż ma ściśle określoną treść odpowiadającą faktycznemu korzystaniu z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności (art. 352 § 1 k.c.). Chodzi zatem o faktyczne korzystanie

z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się przy tym, iż jest oczywiste,

że władanie to musi być wykonywane „dla siebie” (zob. wyrok SN z dnia 31.05.2006 r., IV CSK 149/05, LEX nr 258681). Obecnie w nauce prawa nie budzi wątpliwości,

iż na pojęcie posiadania, obok elementu władztwa faktycznego (*corpus possessionis*), składa się również czynnik woli w znaczeniu woli wykonywania tego władztwa dla siebie (*animus*). Innymi słowy, istotne jest przekonanie posiadacza służebności, że przysługuje

mu wykonywane prawo i wola wykonywania tego prawa dla siebie, co powinno przejawiać się podejmowaniem szeregu czynności wskazujących na to, iż posiadacz traktuje taki układ stosunków jak własną, choć w pewnym zakresie ograniczoną, sferę dyspozycji.

Skoro zatem posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie, to osoba wnioskująca o potwierdzenie przez sąd skutku, który powstaje z mocy prawa z chwilą upływu wymaganego czasu, winna wskazać

na czym polegały podejmowane przez nią czynności właścicielskie, czy też akty władania,

które były widoczne dla osób trzecich. Powinna również wyjaśnić na czym polegało faktyczne korzystanie i to w taki sposób jakby była ona właścicielką tej osoby. Koniecznym przy tym jest by ujawniła wolę posiadania dla siebie w sposób jawny i dostrzegalny

dla otoczenia, gdyż posiadanie, które nie jest uzewnętrznione, ograniczające się do samej świadomości posiadacza jest prawnie bezskuteczne.

Tymczasem Sąd Rejonowy na podstawie przeprowadzonych dowodów nie poczynił ustaleń, które stanowić mogły podstawę nabycia służebności przez zasiedzenie.

Z materiału dowodowego zebranego w rozpoznawanej sprawie wynika,

że wnioskodawczyni korzystała z przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) na podstawie ustnej umowy ze swoim bratem F. M. (1) z grzeczności, co prowadzi do wniosku, iż nie można w takim wypadku mówić, aby wnioskodawczyni korzystała z tej drogi w taki sposób jakby była ona jej własnością, w więc w sprawie odpadł warunek z art 336 k.c.

Z uwagi na powyższe, wątpliwości Sądu Okręgowego budzi również ustalenie przez Sąd Rejonowy daty początkowej od której zaczął biec termin zasiedzenia służebności, gdyż ustalając datę na 1 stycznia 1965 rok, Sąd I instancji powołał się na chodzenie przez E. M. przez działkę nr (...) w odwiedzinach do wnioskodawczyni, która to okoliczność nie jest wystarczająca do spełnienia przesłanki z w/wym. przepisu.

Już choćby z tych przyczyn wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej nie mógł zostać uwzględniony.

Niezależnie od powyższego – o czym była już mowa - do zasiedzenia służebności gruntowej niezbędne jest spełnienie przesłanki posiadania służebności polegającego na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. W orzecznictwie wskazuje się, że aby uznać dane urządzenie za trwałe i widoczne w rozumieniu art. 292 k.c. musi być ono wynikiem świadomego i pozytywnego działania ludzkiego (tak: SN w wyroku z dnia 10.01.1969 r., II CR 516/68, OSNCP 1969/12/220). Jako przykład stosownych urządzeń wskazuje się między innymi utwardzony szlak drogi, most na trasie drogi, nasypy, groble itp.

Ani z treści wniosku, ani z ustaleń poczynionych przez sąd pierwszej instancji nie wynika okoliczność podstawowa, której zaistnienie w ogóle stanowi o celowości inicjowania postępowania w sprawie o zasiedzenie służebności gruntowej, a mianowicie kto i kiedy wybudował i utwardził szlak drożny o wytyczonym przebiegu skoro służebność gruntowa polegać ma na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Sąd tej okoliczności nie badał, a próby ustalenia powyższego na etapie postępowania apelacyjnego pozwalają na przyjęcie, iż wnioskodawczyni nie ma wiedzy w tym zakresie. Trudno w takiej sytuacji prowadzić postępowanie dowodowe na okoliczności objęte dyspozycją art. 292 kc jeśli strona wnioskująca o wszczęcie takiego postępowania nie powołuje się na ich istnienie.

Z zebranego materiału dowodowego nie wynika również kto jest obecnie właścicielem działki nr (...), gdyż wnioskodawczyni nie okazała się żadnym tytułem prawnym z którego takie prawo dla siebie mogłaby wywodzić. Na etapie postępowania apelacyjnego pełnomocnik wnioskodawczyni wskazał, że wnioskodawczyni zamierza dopiero wystąpić z wnioskiem o zasiedzenie działki (...) do której z tytułu spadku po rodzicach przysługuje jej współwłasność.

Jakkolwiek Sąd jest związany treścią wniosku to jednak względy gwarancyjne, w tym wynikające z konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności nakazują wymaganie od posiadacza nie budzącego wątpliwości spełnienia przesłanek dla nabycia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności. W sprawie nie miało to miejsca.

Generalnie zauważenia wymaga, że skutek w postaci zasiedzenia musi zostać wykazany w sposób dostatecznie przekonujący, tak aby uważać za zasadne dopuszczenie do przełamania konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. W orzecznictwie trafnie podnosi się, że zasiedzenie jest odstępstwem od tej zasady i to bardzo daleko idącym. Dlatego wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to, czy chodzi o własność (prawa majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy innych podmiotów. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2004r. sygn. II CK 33/04 LEX nr 194129).

W tych warunkach należy podzielić pogląd strony skarżącej, iż wnioskodawczyni nie wykazała w toku postępowania przesłanek warunkujących zasiedzenie służebności gruntowej o jakich mowa w art 292 k.c. w zw. z art. 336 k.c.

Wobec powyższego bezprzedmiotowym było odnoszenie się do zarzutu skarżących dotyczącego naruszenia art. 37 § 1 krio, gdyż okoliczność wyrażenia zgody żony F. L. M. na zawieranie przez męża jakichkolwiek ustaleń dotyczących korzystania przez wnioskodawczynię z działki nr (...), nie miała znaczenia dla rozpoznania przedmiotowej sprawy.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w całości w ten sposób, że wniosek o zasiedzenie służebności gruntowej oddalił (pkt I postanowienia).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie II postanowienia, na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., zasądzając od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania zwrot kosztów postępowania stanowiące opłatę sądową od apelacji w wysokości 200 zł.