

Sygn. akt IX Ca 353/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Żegarska (spr.)
Sędziowie:	SO Bożena Charukiewicz SO Beata Grzybek
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku K. N., K. K., W. N., A. S. (1) i J. S. (1)

z udziałem A. (...) spółki jawnej z siedzibą w O., J. W., J. S. (2), M. K., H. W., M. R. i E. K.

o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej

na skutek apelacji wnioskodawców: K. K., K. N., W. N. i A. S. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 7 października 2016 r., sygn. akt X Ns 566/16,

p o s t a n a w i a:

I. oddalić apelację,

II. zasądzić od wnioskodawców K. K., K. N., W. N. i A. S. (1) na rzecz uczestników postępowania A. (...) spółki jawnej z siedzibą w O., J. W., J. S. (2) i H. W. kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania za instancję odwoławczą.

Bożena Charukiewicz Agnieszka Żegarska Beata Grzybek

**Sygn. akt IX Ca 353/17**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez drogę przebiegającą przez działki o nr ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...) położone w obrębie P., gmina S.. Nadto wnieśli o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Uczestnicy postępowania A. (...), H. W., J. W. i J. S. (2) wnieśli o oddalenie wniosku oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 7 października 2016 r., Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił wniosek (pkt. I) oraz rozstrzygnął o kosztach procesu (pkt. II) i nieuiszczonych kosztach sądowych (pkt. III).

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że wnioskodawcy K. K., W. K., K. i W. małżonkowie N., A. S. (1) i J. S. (1) są właścicielami działek o nr ewidencyjnych (...) oraz współwłaścicielami działek o nr ewidencyjnych (...), położonych w obrębie P., gmina S.. W. i K. K. nabyli nieruchomość oznaczoną nr ewidencyjnym (...) (Kw (...)) w dniu 12 lipca 1996 r. W. K. zmarł w dniu 10 czerwca 2015 r., a spadek po nim nabyli K. K. i M. K.. A. S. (1) i A. S. (2) nabyli nieruchomość oznaczoną nr ewidencyjnym (...) (Kw (...)) w dniu 20 maja 1991 r. A. S. (2) zmarł w dniu 24 lutego 2015 r., a spadek po nim nabyły A. S. (1) i J. S. (1). K. N. nabył nieruchomość oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) (Kw (...)) w dniu 29 stycznia 1990 r. Działki o nr ewidencyjnych (...) (Kw (...) i Kw (...)) stanowią współwłasność J. S. (3) (1/2 udziału) oraz J. W. i K. W. (1/2 udziału). Działka o nr ewidencyjnym (...) (Kw (...)) jest własnością A. (...) sp. j. w O..

Dalej ustalono, że droga gruntowa o której zasiedzenie wnieśli wnioskodawcy powstała kilkadziesiąt lat wcześniej. Właściele nieruchomości wykorzystywali ją jako skrót, gdy zamierzali udać się do P.. Wykorzystywana była głównie jako szlak pieszy i rowerowy. Działki oznaczone nr ewidencyjnymi (...) od drugiej połowy lat 70 - tych XX w. były wydzierżawione przez ówczesnego właściciela, następnie wydzielone i sprzedane wnioskodawcom. W momencie sprzedaży i obecnie nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do drogi publicznej odbywa się przez dukt leśny stanowiący własność Skarbu Państwa - Nadleśnictwa N. lub przez pas gruntu o szerokości 4 m, stanowiący drogę zwyczajową znajdujący się na działkach uczestników o nr ewidencyjnych (...) obręb P.. Wskazana przez wnioskodawców droga jako przedmiot służebności przebiega przez nieruchomość M. R., powierzchnia zajęta przez drogę leśną na działce (...) wynosi 55 m<sup>(2)</sup>.

Następnie ustalono, że wszyscy wnioskodawcy mają możliwość dojechania do swoich działek przez drogę prowadzącą przez teren Lasów Państwowych. W roku 2006 r. uczestnicy postępowania, właściciele działek nr (...) zasugerowali właścicielom okolicznych działek, aby nie jeździli przez należącą do nich nieruchomość. Wówczas został wynajęty geodeta, który miał wyznaczyć drogi do nieruchomości wnioskodawców, którzy pozostawali w przekonaniu, że droga zwyczajowa, którą dojeżdżają do swoich działek stanowi własność gminy a nie i uczestników i jest drogą ogólnodostępną. Wnioskodawcy w miarę możliwości początkowo dbali o drogę zwyczajową (min. poprzez zasypywanie piachem dziur). Wnioskodawcy nie zwracali się do uczestników z zapytaniem czy mogą korzystać z drogi usytuowanej na ich działkach. Poza wnioskodawcami pozostali właściciele działek, obecnie dojeżdżają do swoich nieruchomości poprzez drogę prowadzącą przez teren Lasów Państwowych.

Na końcu Sąd pierwszej instancji ustalił, że na drodze zwyczajowej przebiegającej przez nieruchomości należące do uczestników nie były wykonywane żadne prace mające na celu wybudowanie drogi. Droga ta będąca de facto duktem leśnym jest porządkowana przez wnioskodawców, którzy koszą tam trawę, czyszczą ją z posuszy i wywrotów, gdyż prowadzi ona nad jezioro i poruszają się nią goście hotelowi. Na wskazanej drodze znajduje się szlaban zamykany na klucz, który został posadowiony przed zakupem nieruchomości przez uczestników. Przedmiotową drogą bardzo rzadko ktoś jeździ, nikt tej drogi nie utwardzał, ani nie robił żadnych prac, nie zasypywał dziur. Przedmiotowa droga jest duktem leśnym, nie jest utwardzona, ma liczne dziury. Uczestnicy po nabyciu swoich nieruchomości nie sprzeciwiali się korzystaniu z drogi przez wnioskodawców, następnie poinformowali ich, że planują zamontowanie na niej bramek chipowych.

Sąd Rejonowy wskazał, że roszczenie wnioskodawców nie zasługiwało na uwzględnienie z dwóch względów. Po pierwsze, wnioskodawcy nie wykonali na nieruchomości uczestników żadnego trwałego i widocznego urządzenia. Ponadto z akt sprawy wynika, że miejscowe utwardzanie drogi miało charakter prowizoryczny i doraźny, a nie trwały czego wymaga dyspozycja art. 292 k.p.c. Po drugie, nie upłynął termin potrzebny do zasiedzenia. Wnioskodawcy nabyli swoje nieruchomości w 1996, 1991 i 1990 r. Wcześniej byli posiadaczami zależnymi tych nieruchomości w wyniku wydzierżawienia ich od właściciela działek na których wnioskuje o zasiedzenie służebności. Z zeznań samych

wnioskodawców wynika, że przy zakupie działek nie było mowy z ówczesnym ich właścicielem o uregulowaniu dojazdu do drogi publicznej. Nabywcy działek, aż do momentu wygrodzenia działek przez uczestników byli przekonani, że przedmiotowy dukt leśny jest drogą gminną, a tym samym nie objęli posiadania służebności. Z tych powodów, Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c., a o nieuiszczonych kosztach sądowych na podstawie art. 85 w zw. z art. 113 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego postanowienia złożyli wnioskodawcy, zaskarżając rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji w całości.

Wnioskodawcy zarzucili zaskarżonemu orzeczeniu:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjęty za podstawę orzeczenia, polegający na uznaniu, że wnioskodawcy nie spełnili przesłanek ustawowych do stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez drogę przebiegającą przez działki o nr ewidencyjnym (...) oraz (...) oraz (...) w obrębie P., gmina S., podczas, gdy właściwa ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego prowadzi do konkluzji, że wnioskodawcy i ich poprzednicy korzystali w sposób nieskrępowany z przedmiotowej drogi przez okres ponad 100 lat, a korzystanie to miało charakter korzystania z trwałego i widocznego urządzenia,
2. naruszenie art. 172 k.c. w zw. z art. 292 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że wnioskodawcy nie spełnili przesłanek ustawowych do stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez drogę przebiegającą przez działki o nr ewidencyjnej (...) oraz (...) oraz (...) w obrębie P., gm. S., podczas, gdy wnioskodawcy i ich poprzednicy prawi korzystali w sposób nieskrępowany z przedmiotowej drogi przez okres ponad 100 lat, a korzystanie to miało charakter korzystania z trwałego i widocznego urządzenia.

Mając powyższe na uwadze, wnioskodawcy wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia i orzeczenie zgodnie z wnioskiem oraz zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych,
2. ewentualnie, uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi uczestnicy wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Ponadto wnieśli o dopuszczenie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy X Ns 675/16., tj.:

1. wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej z dnia 17 lipca 2012 r.,
2. opinii biegłego geodety z dnia 10 grudnia 2012 r.,
3. postanowienie wstępnego Sądu Rejonowego z dnia 4 października 2016 r.

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

Apelacja była bezzasadna.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie i ustalenia te Sąd Odwoławczy uznał je za własne.

W rozpoznawanej sprawie, wnioskodawcy domagali się stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej, polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez drogę przebiegającą przez działki o nr ewidencyjnych: (...)i (...)położonych w P. - gmina S..

Oznacza to, że roszczenie objęte wnioskiem polegało ocenie przez pryzmat przepisu art. 292 k.c.

Zgodnie z powyższą regulacją, dopuszczalne jest nabycie przez zasiedzenie tylko takiej służebności gruntowej, która polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, przy czym przepisy o nabyciu nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio.

Analiza przepisu art. 292 k.c. oraz przepisów regulujących zasiedzenie nieruchomości (art. 172 - 173 k.c. i 175 - 176 k.c.) oraz treści art. 352 k.c. (definiującej posiadanie służebności) prowadzi do wniosku, że nabycie służebności gruntowej przez zasiedzenie może nastąpić tylko przy łącznym spełnieniu trzech przesłanek.

Do przesłanek tych należy zaliczyć: nieprzerwane posiadanie służebności gruntowej (292 k.c. w zw. z art. 352 k.c. w zw. z art. 172 k.c.) obejmującej trwale i widoczne urządzenie na cudzej nieruchomości (art. 292 k.c.), przez okres 20 lat - w przypadku nabycia posiadania w dobrej wierze - albo 30 lat - w przypadku nabycia posiadania w złej wierze (art. 172 § 1 i 2 k.c.).

Powyższe przesłanki muszą rzecz jasna wystąpić łącznie, a nie spełnienie jednej z nich powoduje oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej.

W przedmiotowej sprawie, na pierwszy plan wychodzi kwestia spełnienia przez wnioskodawców drugiej z powyższych przesłanek, tj. posiadania trwałego i widocznego urządzenia na nieruchomości uczestników.

Należy jednak zasygnalizować, że niewątpliwie droga gruntowa przebiegająca przez działki uczestników o nr ewidencyjnych (...) oraz (...), mieści się w pojęciu trwałego i widocznego urządzenia w rozumieniu przepisu art. 292 k.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że „widoczne urządzenie” jest to istniejące - trwale urządzenie materialne mające postać widocznego przedmiotu będącego rezultatem świadomego i celowego działania człowieka, znajdujące się na cudzej nieruchomości lub na nią wkraczające i umożliwiające lub ułatwiające korzystanie z tej nieruchomości (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2012 r., V CSK 181/11, Lex nr 1215463, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1999 r., III CKN 379/98, Lex nr 1125074).

Tymczasem z dokumentacji zdjęciowej (k. 116 - 119) wynika, że sporna droga gruntowa przebiega przez las (jest widoczna i trwała) oraz - co nie budzi wątpliwości - stanowi rezultat zamierzonego działania ludzkiego.

Jednakże zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy, miała kwestia podmiotu, który wykonał drogę gruntową przebiegającą przez działki uczestników postępowania.

Należy zauważyć, że w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, powstały dwa stanowiska co do tego, czy dopuszczalność nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie jest uwarunkowana wykonaniem trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności.

Zgodnie z pierwszym stanowiskiem, nabycie służebności gruntowej przez zasiedzenie w przypadku, gdy trwale i widoczne urządzenie na nieruchomości, z której korzysta posiadacz służebności, zostało wykonane przez jej właściciela jest niedopuszczalne (tak m.in.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 1974 r., III CRN 94/74, Legalis numer 18031, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1998 r., I CKN 543/97, Legalis numer 92594).

Stosownie do drugiego stanowiska fakt, że trwale i widoczne urządzenie, z którego korzysta posiadacz służebności gruntowej, zostało wykonane przez właściciela nieruchomości obciążonej, nie wyłącza możliwości nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2006 r., III CSK 38/05, Legalis numer 78119, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2011 r., V CSK 218/10, Legalis numer 422599).

W ocenie Sądu Okręgowego wszelkie wątpliwości i rozbieżności w przedstawionym zakresie, wyjaśniła uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011 r., zgodnie z którą, wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności. (sygn. akt III CZP 10/11, Lex nr 862939).

W uzasadnieniu uchwały wskazano, że tylko urządzenie wzniesione przez posiadacza nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności stanowi widomy znak przestrzegający, iż istniejący na gruncie stan powstały na skutek działania osoby nieuprawnionej może doprowadzić do ograniczenia prawa własności. Właściciel nieruchomości budując na swej nieruchomości szlak drożny, czyni to wyłącznie dla swojej wygody, natomiast właściciel nieruchomości władnącej buduje takie urządzenie w celu korzystania ze służebności przez jej ustanowienie lub nabycie w przyszłości w drodze zasiedzenia.

Sąd Okręgowy w całości podziela powyższe stanowisko, co - w warunkach niniejszej sprawy - uniemożliwia uwzględnienie apelacji i zmianę zaskarżonego postanowienia .

Bezspornym w sprawie jest (na co zwracali szczególną uwagę wnioskodawcy), że dostęp do działek wnioskodawców od około 1850 r., stanowi droga gruntowa przebiegająca przez działki o nr ewidencyjnym 3/33, 3/36 oraz 3/30.

Zatem bez wątplenia wnioskodawcy nie wybudowali spornej drogi, co skutkuje niespełnieniem jednej z przesłanek koniecznych do zasiedzenia służebności gruntowej.

Należy przy tym zaznaczyć, że w warunkach niniejszej sprawy, wnioskodawcy - stosownie do art. 176 k.c. - nie mogli doliczyć czasu posiadania swoich poprzedników prawnych.

Z akt sprawy wynika, że wnioskodawcy jak i uczestnicy postępowania, swoje grunty nabyli od D. A. (k. 190).

A. S. (1) i A. S. (2) nabyli nieruchomość oznaczoną nr (...) w dniu 20 maja 1991 r. (k. 60), W. K. i K. K. nabyli nieruchomość oznaczoną numerem (...)w dniu 12 lipca 1996 (k. 57), a K. N. nabył nieruchomość oznaczoną nr (...) w dniu 29 stycznia 1990 r. (k. 54).

W momencie sprzedaży wymienionych nieruchomości , działki oznaczone nr (...) (przez które przebiega droga gruntowa) należały do D. A., która tolerowała fakt korzystania z nich przez nabywców nieruchomości.

Trudno zatem przyjąć, aby wnioskodawcy mogli doliczyć do czasu posiadania służebności gruntowej, czas posiadania swojego poprzednika prawnego - D. A. - która była właścicielem działek (...), a nie posiadaczem służebności gruntowej położonej na tych działkach.

Posiadanie służebności gruntowej (art. 352 k.c.) jest bowiem zupełnie innym rodzajem władztwa nad rzeczą niż posiadanie właścicielskie (art. 336 k.c. - posiadanie samoistne).

Ponadto wnioskodawcy nie wykazali - stosownie do art. 6 k.c. - aby po nabyciu działek przez które przebiega droga gruntowa przez uczestników postępowania ((...)nabyta w dniu 11 kwietnia 2004 r.,(...) nabyta w dniu 9 grudnia 2002 r.,(...)nabyta w dniu 1 marca 1999 r.), w jakikolwiek sposób zmanifestowali nabywcom działek, zmianę charakteru posiadania do spornej drogi gruntowej.

Wręcz przeciwnie, wnioskodawcy traktowali drogę gruntową jako ogólnodostępną drogę gminną (k. 234), której jako nieruchomości służącej do użytku powszechnego nie mogliby nabyć przez zasiedzenie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2011 r., I CSK 719/10, Legalis numer 399540, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2015 r., III CSK 323/14, Legalis numer 1263171).

Z powyższego jednoznacznie wynika, że ewentualny okres zasiedzenia służebności gruntowej, należałoby liczyć od momentu uzyskania własności tych nieruchomości przez poszczególnych wnioskodawców (działki nr (...) od dnia 20 maja 1991 r., działki nr (...) od dnia 12 lipca 1996 r., działki (...) od dnia 29 stycznia 1990 r.).

Przy czym w rozpoznawanej sprawie, wobec złej wiary wnioskodawców czas potrzebny do zasiedzenia wynosi 30 lat.

Z akt sprawy jednoznacznie bowiem wynika, że w momencie nabycia własności nieruchomości przez wnioskodawców, byli oni świadomi, że droga gruntowa nie stanowi przedmiotu ich własności.

Zatem nawet przy założeniu, że wnioskodawcy mogą nabyć służebność gruntową polegającą na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia wybudowanego przez osobę trzecią, to żądanie wnioskodawców i tak nie mogłoby zostać uwzględnione, z powodu braku upływu 30 - letniego okresu zasiedzenia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego - wobec sprzeczności interesów wnioskodawców i uczestników postępowania - orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z § 5 pkt. 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. - w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji.

Na marginesie należy wskazać, że niniejsze postępowanie było postępowaniem nieprocesowym , a więc Sąd I instancji powinien orzekać o kosztach postępowania , a nie kosztach procesu , stosownie do treści art. 520§ 2 k.p.c.

W orzecnictwie Sądu Najwyższego wskazywane są przykładowo sprawy, w którym interesu uczestników są sprzeczne. Jest tak zazwyczaj np. w sprawach o stwierdzenie nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie, o ustanowienie służebności albo w niektórych sprawach o ubezwłasnowolnienie lub z zakresu prawa rodzinnego. W sprawach tych powstaje wyraźna sprzeczność co do oczekiwanego wyniku sprawy, gdyż wnioskodawca oczekuje uwzględnienia wniosku, a będący w opozycji uczestnik jego oddalenia (por. postanowienie z 19 listopada 2010 r. III CZ 47/10 ).

Bożena Charukiewicz Agnieszka Żegarska Beata Grzybek