

Sygn. akt: I Ns 87/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nidzicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Cygan
Protokolant:	st. sekr. sądowy Małgorzata Jastrzębowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 czerwca 2017 r. w Nidzicy

sprawy z **wniosku A. C.**

**z udziałem S. T.**

o zasiedzenie

postanawia:

I. oddalić wniosek

II. wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania we własnym zakresie.

**Sygn. akt INs 87/16**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca A. C. wniósł o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej przechodu i przejazdu pasem o szerokości (...) m, długości (...) metrów przez działkę nr (...) obręb J., gmina J. powiat N. należącej do S. T..

W uzasadnieniu wskazał, że droga z której korzysta na wskazanej działce jest utwardzona, oddzielona płotem tym samym ma charakter trwałego i widocznego urządzenia. Wnioskodawca korzysta z drogi jako posiadacz samoistny od (...)r., a wcześniej korzystali z niej rodzice wnioskodawcy. Uczestnik w (...)r zagroził drogę czym uniemożliwił wnioskodawcy korzystanie z drogi.

Uczestnik S. T. w odpowiedzi na wniosek domagał się uwzględnienia wniosku w części, poprzez zaprojektowanie służebności drogi koniecznej wzdłuż granicy działki.

Przyznał, że wnioskodawca samoistnie korzystał ze służebności znajdującej się na środku działki uczestnika. Jako, że wnioskodawca jest osobą konfliktową, a ponadto droga stanowi poważne utrudnienie dla uczestnika domaga się zaprojektowania przebiegu służebności wzdłuż granicy działki.

W toku postępowania uczestnik zaproponował ustanowienie służebności drogi za wynagrodzeniem.

Wnioskodawca wyraził stanowisko o możliwości wycofania wniosku o zasiedzenie i zgodę na ustanowienie służebności drogi koniecznej przy granicy działek, jednakże bez wynagrodzenia.

Ostatecznie uczestnik wniósł o oddalenie wniosku o zasiedzenie wskazując, że jego wniosek o ustanowienie służebności stanowi jedynie alternatywę dla wniosku wnioskodawcy i nie składa odrębnego wniosku w tym zakresie.

**Sąd Rejonowy ustalił co następuje:**

Wnioskodawca A. C. jest właścicielem działki o nr (...) obręb J., gmina J. powiat N.. Uczestnik S. T. jest właścicielem działki sąsiadującej o nr(...). Na działce uczestnika, w okolicach jej środka znajduje się pas ziemi, nieporośnięty trawą, utwardzony, wzdłuż którego biegnie ogrodzenie. Pas ten zakończony jest bramą.

/okoliczności niesporne, dokumentacja zdjęciowa k.9-14/

Pas ziemi poza bramą biegnie do drogi publicznej, kończąc się nasypem przy rowie melioracyjnym wykonanym przez uczestnika oraz wnioskodawcę. Pas ten był użytkowany do wypędzania bydła przez wnioskodawcę i okazjonalnie przez uczestnika.

/ dowód: zeznania wnioskodawcy k.60v, uczestnika k.60v-61/

Działka wnioskodawcy nie ma dostępu do drogi publicznej.

/ dowód zeznania wnioskodawcy k.60v, wypis z rejestru gruntów k.33/

Pas ziemi stanowiący przedmiot sporu istniał w momencie przejmowania działki przez uczestnika od jego poprzedników prawnych. W momencie przejmowania działki przez uczestnika pas ziemi nie miał dzisiejszego charakteru- był rozjeżdżony. Pas ten stanowiący drogę jako utwardzone podłoże był wykonywany głównie przez uczestnika S. T.. Robiąc wodopoje dla swoich krów, ziemię stąd uzyskaną wyrzucał na przedmiotowy pas ziemi i go utwardzał.

/dowód: zeznania uczestnika k.61, świadka I. B. k.61, świadka W. T. k.61v, świadka D. T. k.73/

Wnioskodawca także kilkakrotnie na początku lat 80tych, po przejęciu działki od swoich rodziców nawoził ziemię na część przedmiotowego pasa gruntu. W ostatnich latach wnioskodawca nie utwardzał i nie nawoził ziemi.

/dowód zeznania J. C. k.72, D. C. k.72, B. C. k.72v/

Między przodkami uczestników istniała ustna umowa na podstawie której poprzednicy wnioskodawcy, a następnie on od (...) r., mógł korzystać z pasa ziemi pod drogę do wypasania bydła .

/okoliczność bezsporna potwierdzona dowodami z zeznań: wnioskodawcy k.60v, uczestnika k.60v -61, świadka W. T. k.61v, świadka J. C. k.71v, świadka D. C. k.72/

**Sąd zważył co następuje:**

Wniosek podlegał oddaleniu.

W pierwszej kolejności podkreślić wypada, że spór dotyczył istnienia przesłanek dla stwierdzenia zasiedzenia służebności. Pominięto rozważania i ustalenia w zakresie ustanowienia służebności drogi koniecznej, gdyż stanowisko uczestników ostatecznie wskazało na konieczność rozpoznania sporu co do zasiedzenia.

Sąd dokonał ustaleń w oparciu o zeznania uczestników jak i dowodów z zeznań świadków. Wobec ustalenia, że nie ma przesłanek dla posiadania, oraz wykonania przez wnioskodawcę przedmiotu zasiedzenia Sąd pominał dowód z opinii biegłego celem ustalenia przebiegu przedmiotu zasiedzenia. Brak wykazania mocą przeprowadzonych dowodów istnienia zasadniczych przesłanek dla uznania wniosku, powodował, że dowód z opinii biegłego stał się zbędny.

Sąd dał wiarę wszystkim zeznaniom. Doszedł do przekonania, że ich analiza wykazuje, że sporny pas ziemi jako droga do wypędzania bydła istniał jako przedmiot nieformalnej umowy między poprzednikami uczestników. Spór co prawda ujawnił się w zakresie kto ową drogą robił- to jest nawoził ziemię, utwardzał, osuszał. Jednakże spontaniczne zeznania świadków ze strony wnioskodawcy wykazały, że czynności te były robione wspólnie. Ojciec, oraz matka wnioskodawcy zeznali, że to wnioskodawca z ojcem nawoził kilkakrotnie ziemię na drogę, wcześniej jak i od momentu melioracji (lata 80te) nie ma takiej potrzeby bo ziemia jest sucha. Zeznania te połączone z zeznaniami pozostałych świadków dają obraz sytuacji w której zasadniczo to wnioskodawca przyczynił się do utrzymywania drogi. Aktualnie robiąc paśniki dla swoich krów nazwozi drogę ziemią. Utwardza drogę i wyrównuje ją.

Nie ma dowodów na to kto na początkowym etapie powstawania drogi i zawarcia nieformalnej umowy między przodkami uczestników, drogę wykonywał. Jednakże swobodna ocena dowodu z zeznań świadków, zwłaszcza rodziców wnioskodawcy i uczestnika pozwala na przyjęcie, że droga była robiona wspólnie, w zależności od okoliczności. Wynika to z całokształtu zeznań świadków. Zasadniczo to uczestnik utwardzał drogę bo tego wymagała niejako nieformalna umowa między poprzednikami uczestników. Nikt też w toku postępowania nie zaprzeczył by droga była używana przez wnioskodawcę i jego rodzinę, a sporadycznie przez uczestnika. Przedmiot takiego stanu rzeczy wynikał bezspornie z nieformalnej umowy na którą obie strony godziły się.

Przy takiej ocenie zeznań nie można było uwzględnić wniosku.

Przepis art. 292 kc stanowi, iż zasiedzieć można tylko tę służebność gruntową, która polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy kodeksu cywilnego nie wyjaśniają, co należy rozumieć pod pojęciem trwałego i widocznego urządzenia. Przez pojęcie urządzenia niewątpliwie przyjmuje się mechanizmu lub zespół elementów służących do wykonywania określonych czynności, czy też ułatwiających korzystanie z niego. Na gruncie instytucji służebności będzie to wynik działań człowieka uzewnętrzniiony w postaci trwałej który ma możliwość lub ułatwiać korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści oznaczonej służebności.

Korzystanie z cudzego gruntu polegające na działaniach pozostawiających co prawda widoczne ślady, w postaci np. kolein, czy ścieżek nie będzie prowadzić do zasiedzenia służebności, albowiem nie odbywa się ono poprzez korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia. Zwykła polna droga zaznaczona koleinami nie spełnia tego wymogu, natomiast jej okopanie rowami, ogrodzenie, urządzenie mostków itd. może zmienić tę ocenę na korzyść kwalifikacji takiej drogi jako widocznego i trwałego urządzenia.

Problemem na gruncie niniejszej sprawy okazała się kwestia wytwórcy urządzenia.

Rozbieżności w orzecznictwie i doktrynie budzi 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.

W myśl pierwszego stanowiska, fakt, że trwałe i widoczne urządzenie, z którego korzysta posiadacz służebności gruntowej, zostało wykonane przez właściciela nieruchomości obciążonej, nie wyłącza możliwości nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie.

Zdaniem Sądu Rejonowego w określonych przypadkach (in casum) może ostać się takie stanowisko, jednakże nie może być ono interpretowane jako formalne kryterium.

Sąd co do zasady opowiada się tutaj za linią orzecniczą w myśl której 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 /Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 1974 r.III CRN 94/74 legalis 18031, postanowienie z dnia 10.3.1998 r., I CKN 543/97 , Legalis, czy post. SN z 29.5.2000 r., III CKN 742/98 , Legalis). Nie spełnia takiego wymogu jedynie poprawienie przez użytkownika

drogi utwardzenia wykonanego przez właściciela nieruchomości, na której się ona znajduje /postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 grudnia 1999 r., II CKN 366/98, Legalis/.

Podkreślenia wymaga, że wymóg ten nie wynika jednak z treści przepisów i jest motywowany względami celowościowymi – chodzi o swego rodzaju ostrzeżenie właściciela nieruchomości, że istnieje na niej stan, który może doprowadzić do zasiedzenia obciążającej ją służebności /tak: uchwała Sądu Najwyższego (7) z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, OSNC 2011, Nr 12, poz. 129; G. Wolak, Zasiedzenie służebności gruntowej. Glosa do powyższej uchwały PS 2012, Nr 4, s. 117–125/

Teza powołanej wyżej uchwały Sadu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów odnosi się *expressis verbis* do służebności drogi dojazdowej. Wydaje się jednak wysoce prawdopodobne, że może ona wyznaczać sposób wykładni art. 292 kc w odniesieniu do wszystkich służebności gruntowych. Na poparcie tego stanowiska, które może być określone mianem "restrykcyjnego podejścia do zasiedzenia służebności gruntowej" przytaczane są głównie argumenty natury funkcjonalnej i systemowej.

Powyższy pogląd do zasiedzenia służebności gruntowej jest uzasadniany ostrzegawczą funkcją, jaką pełni dla właściciela nieruchomości, mającej stać się nieruchomością służebną, przesłanka korzystania z trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności. Zakłada się przy tym, że ostrzegawcza funkcja przesłanki korzystania z trwałego i widocznego urządzenia, o której mowa w art. 292 kc może być wypełniana tylko wtedy, gdy urządzenia te zostaną wzniesione przez posiadacza służebności.

Istnienie trwałego i widocznego urządzenia wzniesionego przez posiadacza na cudzej nieruchomości stanowi dla właściciela ostrzeżenie że korzystanie z niej może doprowadzić do powstania prawa podmiotowego, służebności / tak między innymi R. Czarnecki w Komentarz KC z 1972 s.737-739/.

Niezależnie od powyższego poglądu to należy zauważyć, że w niniejszej sprawie zaszła konieczność rozstrzygnięcia dopuszczalności nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie w sytuacji, gdy trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane wspólnie przez posiadacza służebności oraz właściciela nieruchomości.

Zdaniem Sądu taka okoliczność wyklucza dodatkowo uwzględnienie wniosku.

Zwrócić uwagę wypada, że teza o wyłączeniu zasadności wniosku z uwagi na wykonywanie urządzenia przez właściciela znajduje oparcie w stanowisku, wedle którego nabycie służebności gruntowej przez zasiedzenie powinno być możliwe nie tylko w przypadku, gdy trwałe i widoczne urządzenie wykonał posiadacz służebności, lecz także wtedy, gdy wykonała je osoba trzecia działająca bez zlecenia właściciela nieruchomości. Należy bowiem przyjąć, że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia zarówno przez posiadacza służebności, jak i przez osobę trzecią działającą bez zlecenia właściciela, pełni w jednakowym stopniu funkcję ostrzegawczą dla właściciela nieruchomości.

Jednakże jest to sytuacja w której istnieje brak wiedzy właściciela i jego zgody, na wykonywanie urządzenia przez osobę trzecią.

Zatem w sytuacji w której urządzenie wykonywane było przez posiadacza służebności oraz właściciela nieruchomości obciążonej służebnością należy przyjąć, że ten posiadał wiedzę na ten temat i godził się na to. Zgoda właściciela ujawniona chociażby poprzez współpracę nad urządzeniem umożliwiającym korzystanie ze służebności wskazuje na posiadanie, czy korzystanie zależne od wiedzy i zgody właściciela. To naosami wskazuje na pewnego rodzaju umowę między wymienionymi, która wyklucza jej przekształcenie w stosunek obligacyjny.

Przesłanką nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie nie jest posiadanie rzeczy, lecz posiadanie służebności wyróżnione w art. 352 § 1 kc. Przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności gruntowej chodzi o faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność. Chodzi tu więc o korzystanie z nieruchomości będące przejawem władztwa nad nią w zakresie, w jakim uprawnia do niego służebność gruntowa.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 7 marca 2002 r. /(II CKN 160/00, Legalis), : "uzależnienie zasiedzenia przez art. 292 KC od posiadania służebności (art. 352 kc) polegającej na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia ma na celu (zob. w tym względzie, oprócz wypowiedzi piśmiennictwa, w szczególności orz. SN z 17.2.1960 r., 2 CR 951/59, OSN 1960, Nr 1, poz. 20 oraz wyr. SN z 24.5.1974 r., III CRN 94/74, OSNC 1975, Nr 6, poz. 94), przede wszystkim, niedopuszczenie do przekształcania się przypadków grzecznościowego korzystania z cudzej nieruchomości w stosunki prawnorzeczowe. Korzystanie z cudzej nieruchomości związane z trwałym i widocznym urządzeniem jest na ogół oparte na nieformalnej umowie. Jeżeli zaś wyjątkowo jest inaczej, to wspomniane urządzenie tak mocno ingeruje w prawa właściciela, że stanowi dla niego wyraźne ostrzeżenie przed działaniami osoby nieuprawnionej. Długotrwałe tolerowanie przez właściciela tych działań usprawiedliwia usankcjonowanie powstałego stanu faktycznego przez obciążenie jego nieruchomości służebnością".

Sąd Rejonowy podziela pogląd, że przepis art. 292 kc ma na celu zapobieganie temu, aby korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie służebności gruntowej nie prowadziło zbyt często do powstania służebności w tej drodze – co najważniejsze – w sposób nie dostrzeżony przez właściciela gruntu, z którego korzysta właściciel innej nieruchomości. Chodzi o to, aby właściciele sąsiednich nieruchomości nie przeszkadzali sobie w korzystaniu w jakimś zakresie ze swoich nieruchomości tylko z obawy, że może to grozić zasiedzeniem / zob. wyr. Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 1974 r. powołany wyżej/.

W konsekwencji 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 2011, t. I, art. 292, Nb 4).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należało uznać, że bezsporny fakt istnienia porozumienia w zakresie możliwości korzystania z drogi na działce uczestnika, wyklucza możliwość uwzględnienia wniosku o zasiedzenie, niezależnie od tego za jakim stanowiskiem opowiedzieć się jeżeli chodzi o kwestie wykonawcy trwałego widocznego urządzenia.

Innymi słowy, jeżeli droga była robiona wspólnie poprzez nasypywanie utwardzanie, osuszanie, albo nawet odmiennie tylko za zgodą właściciela nieruchomości wobec nieformalnej umowy, to przyjąć należy w tym zakresie istnienie porozumienia opartego na wzajemnych interesach czy stosunkach sąsiedzkich, wykluczona zostaje możliwość uwzględnienia wniosku o zasiedzenie.

Uwzględnienie wniosku prowadziłyby do przekształcenia istniejącego stosunku grzecznościowego korzystania z cudzej nieruchomości w stosunek prawnorzeczowy. To stoi w sprzeczności z funkcją instytucji określonej w art. 292 kc.

Wobec powyższego Sąd orzekł o oddaleniu wniosku. O kosztach orzeczono w myśl art. 520 § 1 kpc, nie znajdując podstaw do odstąpienia od tej reguły z uwagi na wysokość kosztów poniesionych przez każdego uczestnika i ostateczne rozstrzygnięcie.