

Sygn. akt I Ns 960/18

## POSTANOWIENIE

10 października 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Skorupska-Rak

Protokolant: sekretarz sądowy Bogusław Małańczuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 września 2023 r. w G.

sprawy z wniosku A. I., W. M., A. M. (1)

z udziałem Gminy G., P. K., B. P., I. K.

o zasiedzenie służebności

postanawia:

oddalić wniosek;

ustalić, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;

nie obciążać wnioskodawców i uczestników kosztami sądowymi wyłożonymi tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sędzia Małgorzata Skorupska-Rak

Sygn. akt I Ns 960/18

## UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym dnia 18 września 2018 roku wnioskodawcy W. M., A. M. (1), A. I. domagali się stwierdzenia zasiedzenia przez W. M. służebności drogi koniecznej na rzecz kaźdoczesnych właścicieli nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Gliwicach prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), polegającej na prawie przejścia i przejazdu po pasie o szerokości 1,10 m wzdłuż granicy z działką (...) przez nieruchomość położoną w G. przy ul. (...) składającej się z działki o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o nr (...), której właścicielem jest uczestniczka postępowania-Gmina G..

W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, że są właścicielami nieruchomości zabudowanej, położonej w G. przy ul. (...), składającej się z działki o nr (...) opisaney w księdze wieczystey nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach. Przedmiotowa działka jest zabudowana między innymi garażem, do którego wnioskodawcy dojeżdżają przez część działki o nr (...) po pasie o łącznej szerokości 3,05 m, na którym urządzona została droga przez wnioskodawcę W. M.. Działka o nr (...) należy do M. M. (1) i opisana jest w księdze wieczystey o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach. Działka o nr (...) należy do Gminy G. i jest opisana w księdze wieczystey nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach. W. M. w dniu 20 października 1971 roku zawarł w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia służebności drogi przez działkę o aktualnym nr (...) wzdłuż działki o aktualnym nr (...) o szerokości 2,05 m, która to służebność została wpisana do księgi wieczystey nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach. Urządzając drogę wnioskodawca zajął w tym celu pas o szerokości 3,05 m, zajmując dodatkowo pas o szerokości 1 m z działki (...) należącej do uczestniczki Gminy G.. Działka ta jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym wydzielony został lokal mieszkalny stanowiący własność I. K. oraz P. K. (użytkownicy wieczystości nieruchomości). W. M. w 1971 roku wykonał drogę przez jej wysypanie tłuczniem a następnie jej utwardzenie. Przez cały okres użytkowania

drogi W. M. utrzymywał ją w należyтым stanie. Wnioskodawcy wskazali, że dbają o przedmiotową drogę i z niej korzystają nieprzerwanie od października 1971 roku. W celu przejazdu do drogi publicznej wnioskodawcy potrzebują drogi o szerokości co najmniej 3,05 m, aby móc swobodnie przejechać samochodem do drogi publicznej.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy I. K. i P. K. wskazali, że nie zasługuje on na uwzględnienie. Uczestnicy podali, że na drodze dojazdowej do garażu W. M. nie ma żadnego utwardzenia i nigdy go nie było. Na drodze nigdy nie było asfaltu ani kostki brukowej. Wnioskodawca nie wykazywał nigdy dbałości o drogę. Uczestnicy podnieśli, że wskazany przez wnioskodawców zakres korzystania z drogi odbiega od rzeczywistości. W. M. nigdy nie korzystał z pasa przekraczającego 3 metry. W. M. określał się jako dzierżawca a nie posiadacz samoistny, a sama służebność drogi z 1971 roku została ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego.

Uczestniczka Gmina G. w odpowiedzi na wniosek wskazała, że co do zasady nie będzie sprzeciwiała się wnioskowi, jeśli w toku postępowania zostanie wykazany fakt nieprzerwanego posiadania nieruchomości w zakresie służebności przejazdu przez okres niezbędny do jego zasiedzenia oraz fakt wybudowania trwałego i widocznego urządzenia przez wnioskodawców. Uczestniczka wniosła o ustalenie, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Uczestniczka podała, że nie jest w stanie przedstawić dowodów, które wskazywały na odmienny stan faktyczny, niż przedstawiony we wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

W piśmie z dnia 5 lutego 2019 roku wnioskodawcy podtrzymali twierdzenia zawarte we wniosku, jednocześnie w całości negując twierdzenia zawarte w piśmie uczestników I. i P. K., iż wnioskodawca W. M. nie jest zainteresowany przejazdem do swojego garażu oraz że nie dokonał żadnego urządzenia drogi.

Uczestnicy I. i P. K. w piśmie z dnia 9 września 2019 roku wskazali, że w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działkę o nr (...) nie istnieje trwałe i widoczne urządzenie, a tym bardziej nie w zakresie pasa o szerokości 1,10 m, z którego to mieliby korzystać przez odpowiedni czas wnioskodawcy, a zatem nie doszło do zasiedzenia tej części nieruchomości. Utwardzony pas drogi, na który powołują się wnioskodawcy, istnieje jedynie w odniesieniu do działki o nr (...) co do której wnioskodawcy posiadają uregulowaną prawnie służebność drogi, zaś w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działkę o nr (...) szlak drogi opisany we wniosku nie został utwardzony albowiem stanowi trawnik, względnie miejsce, w którym rośnie żywopłot.

W piśmie z dnia 7 lutego 2020 roku uczestniczka B. P. wniosła o:

stwierdzenie, że z dniem 21 października 2001 roku M. P. zm. 24.11.2008 roku nabyła przez zasiedzenie na rzecz kaźdoczesnych właścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...), służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...) ( (...)), z ograniczeniem jej wykonania do pasa o szerokości 2,05 m licząc od granicy z działką nr (...) na odcinku od przedłużenia granicy działek (...) po stronie północno-wschodniej do ul. (...);

stwierdzenie, że z dniem 1 października 2005 roku M. P. zm. 24.11.2008 roku nabyła przez zasiedzenie na rzecz kaźdoczesnych właścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...), służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...) ( (...)), ograniczając jej wykonanie do pasa o szerokości wynoszącej od 1 m na wysokości ul. (...) do 1,65 m na wysokości bramy ogródka uczestniczki B. P., licząc te szerokość od granicy z działką nr (...) na odcinku od przedłużenia granicy działek (...) po stronie północno-wschodniej do ul. (...).

Z ostrożności procesowej uczestniczka wskazała, że w razie stwierdzenia, że do ewentualnego nabycia wyżej wymienionych służebności gruntowych doszło już po śmierci M. P., wnosi o stwierdzenie, że zostały one nabyte przez uczestniczkę B. P..

W piśmie z 17 czerwca 2020 roku uczestnicy I. i P. K. wskazali, że wniosek B. P. jest w całości bezzasadny. Natomiast wnioskodawcy w piśmie z dnia 30 czerwca 2020 roku poparli wniosek w całości.

Postanowieniem z dnia 7 lipca 2023 roku Sąd postanowił wyłączyć wniosek B. P. do osobnego rozpoznania. Pełnomocnik B. P. był obecny na rozprawie w dniu 7 lipca 2023 roku i był zawiadomiony o terminie rozprawy i oględzin w dniu 29 września 2023 roku.

Pismem z dnia 10 lipca 2023 roku wnioskodawcy zmodyfikowali przedmiotowy wniosek, domagając się stwierdzenia zasiedzenia przez W. M. służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), polegającej na prawie przejścia i przejazdu po pasie o szerokości od 1 m na wysokości ul. (...) do 1,65 m na wysokości bramy ogródka uczestniczki wzdłuż granicy z działką (...) poprzez nieruchomość położoną w G. przy ul. (...) składającej się z działki o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...), której właścicielem jest uczestniczka postępowania – Gmina G. zgodnie ze szkicem wykonanym przez biegłego geodetę w niniejszym postępowaniu W. S. do opinii uzupełniającej z dnia 22 marca 2023 roku na załączniku nr 2 i 3 – pas zaznaczony liniami ukośnymi w pionie – opisany jako służebność gruntowa pow. 0,0036 ha.

W odpowiedzi na zmodyfikowany wniosek uczestnicy I. i P. K. wnieśli o jego oddalenie i zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników zwrotu kosztów postępowania. Uzasadniając powyższe stanowisko wskazali, że podtrzymują dotychczasowe zarzuty artykułowane w toku postępowania. Zdaniem uczestników wnioskodawcy nie wykazali przesłanek zasiedzenia, w tym okresu w którym zasiedzenie miały być uznane, jak również przesłanek korzystania z trwałego i widocznego urządzenia.

Na dalszym etapie postępowania stanowiska uczestników nie uległy zmianie.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W. M., A. M. (1), A. I. są właścicielami nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), składającej się z działki o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o nr (...). W. M. jest właścicielem nieruchomości od 1966 roku. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz garażem. W. M. planował posadzić garaż z przodu domu, od ul. (...), w lipcu 1971 roku zgłosił projekt budowy do Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G., ale ostatecznie uzyskał pozwolenie na wybudowanie go na tyłach budynku mieszkalnego. Garaż wybudowała również sąsiadka mieszkająca przy ul. (...).

/okoliczności bezsporne, a nadto dowody: wydruk z KW nr (...) (k.31-37), przesłuchanie wnioskodawcy W. M. (k.669-670), opis techniczny garażu (k. 674-676)/

Wnioskodawca W. M. został zobowiązany przez ówczesne władze miasta do uzyskania prawa do przejazdu po działce należącej do sąsiada – pana J., celem możliwości dojazdu do garażu (obecnie działka o nr (...)). W. M. w dniu 20 października 1971 roku zawarł z J. J. (2) umowę ustanowienia służebności drogi przez działkę o aktualnym nr (...) wzdłuż działki o aktualnym numerze (...) o szerokości 2,05 m. Umowa obowiązywała 50 lat, wygasła 20 października 2021 roku. Służebność została wpisana do księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach. W. M. nie wystarczał do dojazdu pas o szerokości 2 m, ale Wydział Architektury pozwolił mu na zajęcie pasa na działce (...). W. M. korzystał z drogi do 2018 roku. Korzystanie polegało na dojeżdżaniu samochodem od ulicy (...) do garażu. Do garażu i na posesję wjeżdżał również syn W. A. M. oraz jego zięć – mąż A. I.. Wnioskodawcy nigdy nie korzystali z drogi celem przechodzenia na własną nieruchomość, korzystali z głównego wejścia do domu od strony ulicy (...).

/dowody: kserokopia aktu notarialnego nr (...) (k.14-15), wydruk z KW nr (...) (k.38-43), przesłuchanie wnioskodawcy W. M. (k.669-670), przesłuchanie wnioskodawcy A. M. (1) (k. 670) i wnioskodawczyni A. I. (k. 670 v.)/

Działka nr (...) położona jest przy ul. (...) w G., a jej właścicielem jest obecnie M. M. (1). Obecni właściciele nie zgodzili się na przedłużenie umowy służebności drogi, ponieważ chcieli włączyć jej część do swojego ogródka.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: wydruk z KW nr (...) (k.38-43), przesłuchanie wnioskodawcy W. M. (k.669-670), przesłuchanie wnioskodawcy A. M. (1) (k.670v)/

Działka nr (...) mieści się przy ul. (...) w G.. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym wydzielony został lokal mieszkalny. Uczestniczka I. K. mieszka w nim nieprzerwanie od urodzenia. Uczestnik P. K. wprowadził się w 1984 roku. Od 2 grudnia 1998 roku lokal mieszkalny stanowi własność I. K. i P. K. we wspólności ustawowej małżeńskiej, a na gruncie zostało ustanowione użytkowanie wieczyste. Z dniem 1 stycznia 2019 roku, z mocy prawa, prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone w prawo własności.

/okoliczności częściowo bezsporne, a nadto dowody: wydruk z KW nr (...) (k.26-30), wydruk z KW nr (...) (k.17-25), wydruk mapy z geoportalu (k.13), wykaz zmian danych ewidencyjnych (k.16), kserokopia aktu notarialnego nr (...) (k.59-59v), przesłuchanie uczestniczki I. K. (k.671), przesłuchanie uczestnika P. K. (k.671v), przesłuchanie uczestniczki A. I. (k.670v)/

W. M. korzystał z przejazdu do garażu po pasie drogi (...) od czasu wybudowania garażu, to jest od końca 1971 roku. Wcześniej w tym pasie była wąska ścieżka urządzona przez mieszkańców ulicy (...). W. M. poszerzył ścieżkę i tamtędy przejeżdżał, droga nie była wysypana, była to ubita ziemia, wysypana częściowo na zlecenie W. M. żwirem i gruzem ceglanym, a część pasa przylegająca do ogrodzenia działki (...) była zarośnięta trawą. Przy płocie rosły też chwasty, które plewiła I. K., a od strony ogrodzenia z działką (...) sąsiadki pani K. i J.. Na dojeździe parkowała czasami I. K.. I. K. odśnieżała też z mężem drogę.

I. K., P. K., W. M. i J. J. (2) w latach 90-tych opłacili wysypanie drogi żużlem. W 1989 roku na nieruchomości sąsiednią wprowadzili się państwo K.. Na początku lat 90-tych, około 1992 roku, pan K. załatwił dwie ciężarówki żużlu do utwardzenia drogi. Na żużel złożyli się pan K., J. J. (2), W. M. i państwo K.. Uczestnicy I. K. i P. K. oraz sąsiedzi Państwo K. zasypywali powstałe na drodze dziury. Z drogi korzystali mieszkańcy przyległych nieruchomości, oprócz wnioskodawców byli to również uczestnicy i część świadków powołanych w sprawie.

/dowody: zeznania świadka M. M. (1) (k.138-138v), zeznania świadka W. K. (1) (k.138v), zeznania świadka H. G. (k.138v), zeznania świadka J. K. (k.139), zeznania świadka J. T. (k.139), zeznania świadka A. M. (2) (k.139v), zeznania świadka W. I. (k.139v), przesłuchanie uczestniczki I. K. (k.671), przesłuchanie uczestnika P. K. (k.671v), przesłuchanie wnioskodawcy W. K. (2) (k.669-670), przesłuchanie wnioskodawcy A. M. (1) (k.670), przesłuchanie uczestniczki A. I. (k.670v), opinia biegłego z zakresu budownictwa (k. 177-198)/

Wspólnota Mieszkaniowa (...) postanowiła zagospodarować swoją nieruchomość urządzając miejsca rekreacyjne i postojowe w ramach nieruchomości oraz wykonać nowe ogrodzenie. Powyższe poskutkowało wznowieniem punktów granicznych działki nr (...). W czasie czynności wznowienia znaków granicznych dnia 4 kwietnia 2018 roku uczestnicy I. K. i P. K. dowiedzieli się, że działka nr (...) sięga za ogrodzenie, czego wcześniej nie byli świadomi. Tym samym dowiedzieli się, że droga prowadząca do garażu wnioskodawców została poszerzona w stosunku do ustanowionej służebności o około metr. Wcześniej uczestnicy I. K. oraz P. K. żyli w przekonaniu, że cała droga prowadząca od ul. (...) do garażu wnioskodawców stanowi służebność ustanowioną przez J. J. (2) w 1971 roku. Do dnia wznowienia znaków granicznych nikt nie zwracał uwagi W. M., że korzysta z części działki uczestników bez żadnego tytułu prawnego.

/dowody: decyzja nr (...) (k.81-82), decyzja nr (...) z załącznikami (k.83-85), protokół z czynności wznowienia znaków granicznych (k.86-87v), przesłuchanie uczestniczki I. K. (k.671), przesłuchanie uczestnika P. K. (k.671v), przesłuchanie wnioskodawcy W. K. (2) (k.669-670)/

Szlak drogi począwszy od ul. (...) do bramy ogródka wnioskodawców został utwardzony na całej długości, z wyjątkiem pasów zajmowanych przez trawnik, a także z pominięciem opaski żwirowej i nawierzchni betonowej przy ścianie budynku przy ul. (...). Utwardzenie drogi nie było wykonane na całej szerokości. Fragmenty drogi dojazdowej do garażu wnioskodawców pokryte były trawą z obu stron drogi, na szerokości od 30 do 40 cm (lewa strona) oraz do 50 cm (prawa strona). Szerokość skrajni drogi zmieniała się na końcowym odcinku drogi o długości 13,5 m: z 3,3 m na początku, poprzez 3,8 m w środku, do 5,45 m na końcu, w rejonie bramy ogródka wnioskodawców. Powierzchnia drogi utwardzonej, wykonanej po obu stronach granicy pomiędzy działkami (...), na terenie działki (...) stanowi mniej niż połowa szerokości wynoszącej od 330 cm do 545 cm, pomniejszonej o powierzchnię nieutwardzona

(40cm - 50 cm z każdej strony drogi). Grubość warstw utwardzonych wynosi od 15-16 cm do 20 cm. W skład utwardzenia wchodzi mieszanina drobnych, średnich i grubych warstw żuźla paleniskowego, żwiru, piasku, a także bryłek skruszonego gruzu ceglanoego. Szlak drogi wskazany we wniosku stanowi częściowo trawnik i w tym miejscu nie doszło do utwardzenia szlaku w żaden sposób. Pas na działce (...), co do którego wnioskodawcy domagali się stwierdzenia zasiedzenia służebności ma szerokość o 1.30 u wylotu ulicy (...) do 3.16 cm.

/dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa (k.177-206), opinia uzupełniająca biegłego z zakresu budownictwa (k.241-257), mapa geodezyjna z opinii biegłego geodety (k. 606)/

Droga gruntowa prowadząca do garażu wnioskodawców została wyłożona kostką brukową w 2022 roku. Dojazd do garażu został odcięty i obecnie nie ma do niego dojazdu. Wjazd do garażu wnioskodawców zarośnięty jest bluszczem.

/dowód: protokół oględzin (k.665-667), dokumentacja zdjęciowa (k.645, k.658-661, k.668)

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie dowodów ze wskazanych powyżej dokumentów i zeznań wyszczególnionych powyżej świadków. Sąd dopuścił również dowód z przesłuchania stron celem ustalenia spełnienia przesłanek zasiedzenia służebności drogi koniecznej. W minimalnym zakresie również w oparciu o opinie powołanych w sprawie biegłych sądowych.

Zeznania świadków i stron były między sobą co do zasady spójne, a rozbieżności dotyczyły w zasadzie czasu widocznego i trwałego utwardzenia drogi. W zakresie daty wysypania żuźla Sąd dokonał ustaleń na podstawie zeznań przesłuchania uczestników I. K. i P. K. oraz wnioskodawców, którzy zgodnie twierdzili, że miało to miejsce w początkach lat 90-tych – najwcześniej około 1992 roku. J. K. z żoną wprowadzili się na sąsiednią nieruchomość w 1989 roku, więc logiczne było tak jak zeznali I. i P. M., że dopiero po kilku latach nawiązali z sąsiadami bliższe stosunki i podjęli się wspólnego przedsięwzięcia. P. K. podał, że utwardzenie drogi żuźlem mogło mieć miejsce nawet dopiero w 1994 roku. Z przesłuchanych świadków jedynie H. G. i W. I. oraz A. M. (3) zeznali, że droga była w ogóle utwardzona przed rokiem 1990, przy czym jedynie H. G. (z uwagi na wiek) mogła mieć tę wiedzę z własnej obserwacji. W. I. i A. M. (3) urodzili się w latach 60-tych, a zatem nie pamiętali wydarzeń z 1971 roku. Pozostali świadkowie – którzy bądź to byli młodszy bądź wprowadzili się do sąsiednich budynków w okresie późniejszym zeznawali, że przed utwardzeniem drogi żuźlem „załatwionym” przez pana K., na drodze było błoto, droga nie była utwardzona, ewentualnie wysypany był tłuczeń i cegły (co znajduje odzwierciedlenie w opinii biegłego z zakresu budownictwa). Sam wnioskodawca W. M. mylił okres, kiedy doszło do utwardzenia drogi, jego zeznania były niespójne. Dlatego Sąd przyjął, że W. M. wysypał drogę już w latach 70-tych, natomiast trwałe i widoczne urządzenie tej drogi miało miejsce dopiero w latach 90-tych.

Sąd w niewielkim zakresie posiłkował się sporządzonymi przez biegłych opiniami. Sąd w obecnym składzie uznał, że dokonane przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa odkrywki, celem ustalenia, czy doszło do utwardzenia szlaku, a jeśli tak, to jakiego materiału użyto, zostały wykonane w miejscach, które nie stanowią granic działki o nr (...), a zatem odkrywki te nie przyczyniają się dla ustaleń mających znaczenie dla przedmiotowej sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek należało uznać za niezasadny.

Podstawę prawną żądania wnioskodawczyni stanowił przepis art. 292 k.c., zgodnie z którym zasiedzieć można tylko tę służebność gruntową, która polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Definicję służebności gruntowej zawiera natomiast przepis art. 285 § 1 i 2 k.c., stanowiący, iż nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnanej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnanej 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 władnanej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność

gruntowa). Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Z kolei zgodnie z art. 172 § 1 i 2 k.c., posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Stosownie natomiast do przepisu art. 176 § 1 i 2 k.c., jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza. Jeżeli chodzi natomiast o posiadanie służebności gruntowej, to stosownie do przepisu art. 352 § 1 i 2 k.c., kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Co za tym idzie, podstawą nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie jest posiadanie służebności, w którym istotne jest faktyczne korzystanie z gruntu w taki sposób i w takim zakresie, w jaki byłoby wykonywane przez osobę, której przysługuje służebność.

Jak stanowi przywołany już przepis art. 292 k.c., służebność gruntowa może zostać nabyta przez zasiedzenie jedynie w razie korzystania z trwałego i widocznego urządzenia. Kodeks cywilny nie wyjaśnia, czym jest „trwałe i widoczne urządzenie”. Punktem wyjścia do określenia zakresu znaczeniowego zwrotu „trwałe i widoczne urządzenie” winno być znaczenie słowa „urządzenie” w języku powszechnym, którego znaczenie w dalszej kolejności należy zmodyfikować zgodnie z kontekstem znaczeniowym i regułami wykładni.

Zgodnie ze słownikowym znaczeniem tego słowa opisanym w internetowym słowniku języka polskiego urządzeniem jest mechanizm lub zespół mechanizmów, służący do wykonania określonych czynności (vide: [www.sjp.pwn.pl](http://www.sjp.pwn.pl)). Nie jest koniecznym by dla korzystania ze służebności przechodu i przejazdu, posadowienie na nieruchomości mechanizmów lub zespołów mechanizmów, stąd znaczenie to należy rozszerzyć do obiektów budowlanych przeznaczonych do poruszania się po nich, a posiadających przymiot trwałości, które są nadto obiektywnie widoczne tak dla właściciela, jak i osób trzecich. Innymi słowy przez urządzenie o którym mowa w art. 292 k.c. należy rozumieć widoczną i trwałą infrastrukturę techniczną pozwalającą i ułatwiającą przejście i przejazd po gruncie, na którym się znajduje. Ponieważ korzystanie ze służebności przechodu i przejazdu nie polega na niejako „stałym” władztwie, dającym się łatwo i obiektywnie uchwycić w rzeczywistości, przez wzgląd na ochronę prawa własności zasiadanej nieruchomości, konieczne jest stosowne zmanifestowanie przez posiadacza zależnego swojego władztwa, co ustawodawca uregulował wprowadzając wymóg korzystania z trwałego i widocznego urządzenia. Trwałość urządzenia pozwala zobiektywizować wolę władającego posiadania nieruchomości w określonym zakresie, zaś oczywistym jest, że względu na konieczność transparentności, że urządzenie to musi być widoczne na zewnątrz.

Zdaniem Sądu utwardzenie pasa gruntu, w sposób widoczny i trwały może w określonych stosunkach skutkować zasiedzeniem służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przechodu, przy spełnieniu przesłanki upływu odpowiedniego czasu i korzystania z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności.

W pierwszej kolejności wskazać jednak należało, że wnioskodawcy nie wykazali, by kiedykolwiek korzystali z pasa gruntu na nieruchomości nr (...), celem przejścia do swojej nieruchomości. Nie można zatem mówić o korzystaniu z nieruchomości w tym zakresie i już na tej podstawie wniosek podlegał oddaleniu.

Odnosnie żądania w pozostałym zakresie, wskazać należy, że wnioskodawcy korzystali z przejazdu przez działkę nr (...).

Sąd uznał, że wnioskodawcy pozostawali w złej wierze, W. M. od początku zdawał sobie sprawę, że dojeżdżając na swoją posesję, zajmuje pas drogi szerszy niż wynika to z ustanowionej służebności umownej, co implikuje stwierdzenie, że wymagany był okres 30 lat korzystania z przejazdu, aby spełniona była przesłanka zasiedzenia służebności.

Jak wskazano wyżej, na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadków ustalono, że utwardzenie drogi żużlem miało miejsce dopiero na początku lat 90-tych (najwcześniej w roku 1992). Dopiero od tego momentu, zdaniem Sądu, można mówić o korzystaniu przez W. M. z widocznego i trwałego urządzenia, jakim w stosunkach miejskich może być utwardzony szlak komunikacyjny. Wcześniej – od 1971 roku do początku lat 90-tych W. M. poszerzył istniejącą ścieżkę i wysypał ją tłuczniem i odłamkami cegieł. O ile takie „urządzenie” drogi było na pewno widoczne dla otoczenia i mogło stanowić zamanifestowanie swojego „władztwa”, to nie można uznać, by było ono trwałe. Świadek J. K. jednoznacznie stwierdził, że przed utwardzeniem drogi z jego udziałem w latach 90-tych droga była błotnista (utwardzenie nie przetrwało tego czasu). Jednocześnie uczestniczka I. K. zeznała, że droga była rozjeżdżana, wymagała podsypywania. Dopiero od wysypania żużlu i ubicia go można ewentualnie mówić o powstaniu widocznego i trwałego urządzenia.

Wskazać jednak należy, że zgodnie z uchwałą 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011 roku, III CZP 10/11, przesłanką zasiedzenia służebności jest wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej. Zdaniem Sądu nie sposób mówić o tym, by wnioskodawca wykonał trwałe i widoczne urządzenie samodzielnie i by w ten sposób zamanifestował swoje uprawnienie wobec właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości. W sprawie było w zasadzie niesporne, że utwardzenie drogi w latach 90-tych było wykonane wspólnie przez wszystkich sąsiadów, w tym przez państwa M., przeciwko którym miałyby dojść do zasiedzenia służebności. Co więcej, z zeznań świadków i przesłuchania stron wynika, że wnioskodawca W. M. (ani pozostali wnioskodawcy) nie korzystali ze służebności gruntowej przejazdu wyłącznie. Przeciwnie, część drogi służyła samej uczestniczce I. K. do parkowania, droga była dostępna dla wszystkich użytkowników ulicy (...), którzy mogli tam zawracać. Również z tego powodu trudno mówić o zasiedzeniu służebności na rzecz tylko wnioskodawcy (lub szerzej: wnioskodawców).

Gdyby jednak nawet uznać, że W. M. od roku ok. 1992 korzystał z widocznego i trwałego urządzenia w zakresie odpowiadającym służebności przejazdu, to nie upłynął wymagany do zasiedzenia 30-letni okres. Sam wnioskodawca podał, że korzystał z dojazdu do 2018 roku, co odpowiada chronologii zdarzeń i powzięciu przez uczestników wiedzy o faktycznym przebiegu granicy. Odpowiada to zresztą widocznemu w terenie stopniowi zarośnięcia ścieżki między posesjami wnioskodawców a uczestników i zarośnięcia samego garażu, który jest cały pokryty roślinnością. Nawet jednak gdyby przyjąć, że wnioskodawca korzystał z drogi dłużej, to trzeba mieć na uwadze że przejazd ten możliwy był najdłużej do końca 2021 roku, kiedy to trwały już prace związane z budową ogrodzenia po wygaśnięciu służebności umownej na działce należącej do M. M. (1). W styczniu 2022 roku zakończyły się prace związane z zagrodzeniem nieruchomości (...) i (...).

Mając na uwadze powyższe, trzeba stwierdzić że nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia służebności gruntowej przejazdu (drogi koniecznej).

Należy zwrócić uwagę na jeszcze jedną okoliczność. Jak wskazuje się w doktrynie: „W treści art. 292 k.c. nie ma wyraźnego odesłania do art. 352 k.c., co prima facie mogłoby nasuwać wątpliwość co do rodzaju posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności. Korzystającym z trwałego i widocznego urządzenia na cudzej nieruchomości może być bowiem nie tylko ten, kto faktycznie włada w zakresie służebności, ale i ten, kto sprawuje faktyczne władztwo w zakresie np. najmu, dzierżawy lub użyczenia. Teza, wedle której również posiadacze zależni mogliby nabyć służebność przez zasiedzenie pod warunkiem, iż korzystaliby z trwałego i widocznego urządzenia, byłaby jednak sprzeczna z naturą posiadania zależnego oraz celem art. 292 k.c. (por. Komentarz do art. 292 k.c. [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany. Red. M. Balwicka-Szczyrba, LEX 2023). Jak wynika z powyższego, również i charakter posiadania W. M. uniemożliwiał zasiedzenie służebności, skoro swoje posiadanie wywodził od pozwolenia ówczesnych władz miasta i od tego „pozwolenia” uzależniał dojazd do garażu. Oczywiście, stanowczym aktem działania władzy może być tylko decyzja administracyjna, która w sprawie nie została wydana, nie można

jednak zapominać, że nieformalne "pozwolenie" na korzystanie z nieruchomości miejskiej zapadło w latach 70-tych, w czasach innego reżimu i należy patrzeć przez pryzmat ówczesnych czasów. Innymi słowy, W. M. nie objął posiadania na skutek samodzielnej decyzji, w opozycji do właściciela nieruchomości, ale za jego przyzwoleniem i tolerowaniem przejazdu, nie można więc mówić o posiadaniu prowadzącym do zasiedzenia służebności.

Prawo korzystania przez wnioskodawców z pozostałej części pasa, tj. w części działki nr (...) wygasło z upływem określonego w umowie terminu w dniu 21 października 2021 r. Następny prawni J. J. (2) nie wyrazili zgody na dalsze wykonywanie uprawnienia. Wnioskodawcy nie dysponują obecnie żadnym tytułem prawnym do części działki nr (...), a teren z którego korzystali jest aktualnie zagrodzony. Istotnym jest również, że droga gruntowa prowadząca do garażu wnioskodawców została wyłożona kostką brukową w 2022 roku. Dojazd do garażu został odcięty i obecnie nie ma do niego dojazdu. Wnioskodawcy nie korzystają już z garażu.

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, że sytuacja w sprawie jest bardzo nietypowa, a wnioskodawcy zamierzali, po uzyskaniu stwierdzenia zasiedzenia służebności wystąpić z wnioskiem o ustanowienie drogi koniecznej. Wnioskodawcy zmierzali zatem do tego, żeby uzyskać dostęp do nieruchomości jak wcześniej, łącząc zasiedzenie służebności z ustanowieniem służebności w drodze orzeczenia sądowego.

W tym miejscu trzeba wskazać na pogląd wyrażany w doktrynie, zgodnie z którym zasiedzenie jest dopuszczalne wówczas, gdy treść realizowanych zachowań w związku z posiadaniem prawa, jest zgodna z prawem (w sensie obiektywnej zgodności zachowania z obowiązującymi przepisami – w zakresie dopuszczalnej treści służebności – nie zaś zgodności z rzeczywistym, prawnorzeczowym stanem nieruchomości) i możliwe jest powstanie służebności o treści odpowiadającej treści takiego władania przez posiadacza. W przeciwnym razie nie można mówić o posiadaniu służebności. Należy przypomnieć, że o możliwości posiadania decyduje dopuszczalność powstania prawa **(posiadanie powinno odpowiadać treści prawa podmiotowego, którego istnienie możliwe jest na gruncie obowiązujących przepisów** (por. Komentarz do art. 292 k.c. [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, Tom I, pod red. Prof. Dr. Hab. K. Pietrzykowskiego). Podobnie wskazuje się w Komentarzu pod red. Prof. Gniewska: „przyjęto, że nabycie przez zasiedzenie możliwe jest tylko w razie wykonywania takiego prawa, jakie ostatecznie ma podlegać nabyciu” (por. Komentarz do art. 292 k.c., Kodeks cywilny, komentarz, red. Gniewek/Machnikowski 2023, wyd. 11, Legalis).

W niniejszej sprawie zasiedzenie służebności na pasie gruntu jak w zmodyfikowanym wniosku, nie mogło prowadzić do zasiedzenia służebności przejazdu (drogi koniecznej). Pas ten – według opinii biegłego geodety miał szerokość od 1.30 do 1.66, co jest oczywiście niewystarczające do przejazdu samochodem osobowym. Stwierdzenie zasiedzenia służebności o takiej szerokości skutkowałoby koniecznością wystąpienia do Sądu o ustanowienie służebności drogi koniecznej, a jej przebieg byłby determinowany wynikiem niniejszego postępowania (z pominięciem przesłanek kodeksowych). Z uwagi na pogląd jak wyżej, który Sąd w pełni podziela, wniosek taki nie mógł skutkować stwierdzeniem zasiedzenia służebności.

Tylko na marginesie stwierdzić należy, że twierdzenia wnioskodawców A. M. (1) i A. I., że obecnie ich nieruchomość nie ma dostępu do tyłu do drogi publicznej, co uniemożliwia przejazd straży pożarnej czy wykonanie remontu, nie może stanowić o uwzględnieniu wniosku. Tak samo bowiem sytuacja kształtuje się co do wszystkich nieruchomości w szeregu domów przy ulicy (...), sąsiadujących z domem wnioskodawców. Sytuacja taka, że nieruchomości sąsiadują ze sobą ogrodami i nie ma między nimi drogi, jest przecież również częsta w stosunkach miejskich.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie ogólnej normy zwartej w art. 520 § 1 k.p.c. Sąd uznał, że nie zaistniały okoliczności uzasadniające odstępianie od zasady ponoszenia przez uczestników postępowania kosztów związanych ze swoim uczestnictwem w sprawie.

Pozostałymi kosztami sądowymi, które stanowiły wynagrodzenia za opinie biegłych na mocy art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd ostatecznie obciążył Skarb Państwa, mając na uwadze, że opinie zostały dopuszczone przez Sąd z urzędu, a ich przydatność do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy była znikoma.



Sędzia Małgorzata Skorupska-Rak