

Sygn. akt II Ca 1231/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Klesyk

Sędziowie: SSO Teresa Strojnowska (spr.)

SSO Rafał Adamczyk

Protokolant: starszy protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2015 r. w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa B. Z.

przeciwko A. J., T. J., E. M.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Skarżysku - Kamiennej

z dnia 19 maja 2014 r. sygn. I C 690/13

zmienia zaskarżony wyrok w całości i zakazuje A. J., T. J. i E. M. przejeżdżania i przechodzenia przez nieruchomość położoną w S. przy ulicy (...) oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) posiadającą urządzoną księgę wieczystą nr (...) w Sądzie Rejonowym w Skarżysku – Kamiennej; zasądza od A. J., T. J., E. M. na rzecz B. Z. po 250 (dwieście pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów procesu oraz po 150 (sto pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt II Ca 1231/14**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 maja 2014r. sygn. I C 690/13 w sprawie z powództwa B. Z. przeciwko A. J., T. J., E. M. o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń, Sąd Rejonowy w Skarżysku-Kamiennej oddalił powództwo (pkt I), orzekł o kosztach procesu na rzecz pozwanych (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka B. Z. jest właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej w S. przy ul. (...), dla której urządzona jest księga wieczysta (...), zaś pozwani współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w S. przy ul. (...) (usytuowanej w głębi za działką nr (...)), nr księgi wieczystej (...). Działki te w przeszłości stanowiły jedną nieruchomość. Działkę nr (...) przylegającą bezpośrednio do ul.(...) nabyła w 1981r. B. Z.. W dacie nabycia tej nieruchomości znajdowała się na niej utwardzona droga, z której wcześniej korzystali mieszkańcy działki nr (...) (znajdującej się w głębi za działką nr (...)) oraz mieszkańcy działki nr (...) (położonej w bezpośrednim sąsiedztwie z ul.(...)). Droga przebiegała w północnej części działki nr (...), miała szerokość około 3m i prowadziła

do budynków położonych w głębi działki. Była ona utwardzana i utrzymywana przez osoby z niej korzystające ten sposób, że wysypywano na nią gruz i wyrównywano koleiny a zimą była odśnieżana. Poprzednicy prawni pozwanych korzystali z tej drogi dojeżdżając do swojej posesji, także wozami, których używali do pracy w polu. Po nabyciu przez B. Z. działki nr (...) korzystanie z tej drogi odbywało się bez zakłóceń na takich samych zasadach aż do początku lat dwutysięcznych, kiedy to relacje pomiędzy właścicielami działki nr (...) zaczęły pogarszać się. Eskalacja nieporozumień nastąpiła w 2013r. B. Z. zaczęło przeszkadzać korzystanie z tej drogi przez pozwanych, a ostatecznie sprzeciwiła się utwardzeniu drogi żwirem, który przywiózł A. J.. Obecnie droga nadal przebiega w północnej części działki nr (...) wzdłuż płotu oddzielającego działkę nr (...) z działką należącą do małżonków S. na długości ok. 35 m, szerokości ok. 3 m i prowadzi do nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) pozwanych należącej do pozwanych. Jest widoczna na gruncie, utwardzona żwirem. Korzysta z niej zarówno powódka jak również pozwani - do budynków zajmowanych obecnie przez lokatorów. Działka nr (...) nie ma innego bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, w szczególności do położonej od strony wschodniej ulicy (...), która nie przylega bezpośrednio do działki nr (...).

Ustaleń powyższego stanu faktycznego Sąd Rejonowy dokonał w oparciu o dokumenty, zeznania świadków, zeznania stron. Sąd uznał, że sporna droga dojazdowa do działki nr (...) przebiegająca przez działkę powódki nr (...) istniała na tej działce zanim B. Z. ją zakupiła w 1981r. i zawsze była wykorzystywana przez mieszkańców obu nieruchomości tj. działki nr (...) i działki nr (...). Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki, że od początku nabycia przez nią działki nr (...) nie godziła się na przejeżdżanie przez jej nieruchomość i zwracała na to uwagę pozwany, ich lokatorom.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwani zgłosili skutecznie zarzut zasiedzenia służebności gruntowej przebiegającej przez sporny pas drogi przez działkę nr (...) i wykazali, że korzystali z trwałego urządzenia, za jakie należy uznać utwardzenie drogi żwirem. Droga ta przebiegała przez działkę należącą od 1981r. do powódki, już w latach sześćdziesiątych, co wynika z aktu notarialnego Rep.A Nr (...) z dnia 9 maja 1969r. sporządzonego w Państwowym Biurze Notarialnym w S. przed notariuszem M. B. (k.14). Zdaniem Sądu Rejonowego nie ma znaczenia, kto urządził tę drogę (spór o to nie został wyjaśniony i rozstrzygnięty przez sąd), gdyż istotne jest jedynie to, że jest to wynik ludzkiego działania i kto z niej korzystał a fakt korzystania z tej drogi przez pozwanych przyznali i sami pozwani i powódka. Dalej Sąd ten uznał, że licząc czas posiadania przez pozwanych spornego pasa gruntu jako drogi dojazdowej od lat osiemdziesiątych, upłynął okres nawet trzydziestoletni. Jednak pozwany przysługiwała dobra wiara, bowiem aż do 2013r. korzystali z niej spokojnie, pozostawali w usprawiedliwionym błędnym przekonaniu, że sprawa korzystania z tej drogi jest uregulowana jeszcze przez ich poprzedników prawnych. O braku odpowiedniej regulacji dowiedzieli się dopiero od powódki.

W tym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wobec spełnienia przez pozwanych przesłanek określonych w art.292 k.c. powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art.292 k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię oraz zastosowanie, a polegającą na przyjęciu, że dla zasiedzenia służebności nie jest istotne, kto wykonał trwale i widoczne urządzenie,

- art.292 k.c., polegające na pozostawieniu poza ustaleniami faktycznymi sądu kwestii, kto utwardził drogę oraz kiedy,

- art.292 k.c. w zw. z art.172 §1 i 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu dobrej wiary posiadaczy służebności w sytuacji, gdy prawo przejazdu i przechodu nie wynikało z orzeczenia sądowego czy też umowy, a więc w sytuacji gdy brak było okoliczności usprawiedliwiających błędne przeświadczenie pozwanych co do przysługującego im prawa,

- art.292 k.c. w zw. z art.172 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie przejawiające się w nieustaleniu początku biegu zasiedzenia w sposób pewny,

- art.145 k.c. przejawiające się w uznaniu, że brak drogi na gruncie prowadzi do zakwalifikowania nieruchomości do izolowanej wg art.145 k.c., podczas gdy nieruchomość ma faktycznie dostęp do drogi publicznej i tylko ze względu na zwykle niedbalstwo pozwanych do chwili obecnej nie został wykonany dojazd do drogi publicznej;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego:

- art.233 k.p.c. w zw. z art.6 k.c. przejawiające się w dowolnej ocenie materiału dowodowego poprzez nadanie przymiotu wiarygodności zeznaniom pozwanych w sytuacji, gdy ich relacje są sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i tym samym w poczynieniu błędnych ustaleń faktycznych w zakresie odnoszącym się do istotnych dla sporu okoliczności faktycznych, a to co do możliwości dojazdu do nieruchomości pozwanych od strony ulicy (...), istnienia pomiędzy stronami sporu zadawnionego konfliktu,

- art.233 k.p.c. przejawiające się w dowolnej ocenie materiału dowodowego poprzez pozbawienie wiarygodności zeznań świadków E. P. oraz P. P. pomimo, że korespondują one z zeznaniami J. R. i T. M., których zeznania sąd uznał za wiarygodne.

W ocenie powódki pozwani nie spełnili przesłanek określonych w art.292 k.c. i nie

nabyli w drodze zasiedzenia służebności gruntowej przejazdu i przechodu przez działkę powódki oznaczoną nr (...), ponieważ nie zbudowali trwałego urządzenia drogi, nie byli samoistnymi posiadaczami tego urządzenia w dobrej wierze jak błędnie przyjmuje sąd, nie określając daty początkowej biegu zasiedzenia.

W oparciu o powyższe zarzuty wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Skarżysku Kamiennej do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja i zarzuty w niej zawarte są w znacznym stopniu uzasadnione i zasługują na uwzględnienie, skutkujące zmianą zaskarżonego wyroku i uwzględnieniem powództwa.

Zgodnie z treścią art.222 §2 k.c. właścicielowi służy roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą. Legitymacja czynna do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym przysługuje każdoczesnemu właścicielowi (współwłaścicielowi) rzeczy. Legitymowanym biernie jest każdy, kto naruszył prawo własności w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela władania rzeczą.

Możliwość skutecznego dochodzenia roszczeń negatoryjnych jest wyłączona, gdy pozwanemu służy skuteczne uprawnienie wobec właściciela wkraczania w jego sferę, gdy po stronie dopuszczającego się naruszenia brak jest elementu bezprawności (por. E.Gniewek, Kodeks cywilny, s.502).

Powódka B. Z. jako współwłaściciel nieruchomości położonej w S. przy ul.(...), oznaczonej jako działka nr (...), była uprawniona do wytoczenia niniejszego powództwa o zakazanie pozwanym przechodu i przejazdu przez jej działkę.

Zgodnie z art.209 k.c., każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

Istotą czynności zachowawczych, o których mowa w art.209 k.c. jest ochrona wspólnego prawa. Cel ten jest realizowany przez wykonywanie "wszelkich czynności" i dochodzenie "wszelkich roszczeń". Powszechnie przyjmuje się, że czynność zachowawcza może mieć charakter czynności faktycznej (np. obrona konieczna, dozwolona samopomoc), czynności prawnej (np. zawarcie ugody), a przede wszystkim czynności procesowej (np. wystąpienie z powództwem windykacyjnym, negatoryjnym, wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia). Czynności zachowawcze może wykonywać każdy ze współwłaścicieli indywidualnie, niezależnie od innych albo w porozumieniu z innymi

współwłaścicielami. Samodzielne wykonywanie czynności zachowawczych przez współwłaściciela jest dopuszczalne w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzyścią i interesem wszystkich współwłaścicieli.

W tej sytuacji nie może budzić wątpliwości, że powódka miała uprawnienie do samodzielnego wystąpienia z roszczeniem określonym w art.222 §2 k.c. (niesporne jest, że powódce przysługuje prawo współwłasności do przedmiotowej nieruchomości (k.10-12), zaś pozwani, wbrew wadliwym ustaleniom Sądu Rejonowego, nie legitymują się tytułem prawnym do korzystania z niej.

Ma rację powódka, że Sąd Rejonowy dokonał błędnej oceny dowodów, w następstwie czego wadliwie ustalił stan faktyczny w odniesieniu do przyjęcia, iż pozwani jako samoistni posiadacze w dobrej wierze korzystali z trwałego urządzenia, jakim było utwardzenie drogi poprzez wysypanie żwirem - od lat osiemdziesiątych aż do 2013r. i zasiedzieli służebność gruntową - drogi koniecznej, przebiegającej przez nieruchomość należącą do powódki. Podczas gdy ich posiadaniu od lat osiemdziesiątych - nie można przypisać przymiotu dobrej wiary, a zatem nie upłynął wymagany dla zasiedzenia okres samoistnego posiadania w złej wierze przez okres lat 30, gdyż posiadanie to zostało przerwane wytoczeniem powództwa o zakaz przechodu i przejazdu w niniejszej sprawie – w dniu 28 czerwca 2013r. – k.2., - czym Sąd Rejonowy naruszył art.233 §1 k.p.c., a to z kolei doprowadziło do naruszenia art.292 k.c. przez wadliwe jego zastosowanie.

Zgodnie z art.292 k.c. 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 (art.172 k.c. i n.) stosuje się tu odpowiednio a to oznacza, że posiadania prowadzącego do nabycia służebności gruntowej w drodze zasiedzenia nie należy utożsamiać z posiadaniem prowadzącym do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. 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 (por. wyr. SA we Wrocławiu z dnia 24 października 2013r., I ACa 1044/13, Lex nr 1425608).

Nabycie służebności gruntowej w drodze zasiedzenia jest uzależnione od łącznego spełnienia trzech przesłanek: 1. polega na posiadaniu służebności gruntowej (art.292 k.c.), 2.obejmuje trwałe i widoczne urządzenie na cudzej nieruchomości, wykonane przez samoistnego posiadacza (tylko w takim wypadku będzie ono ostrzeżeniem dla właściciela, że stan istniejący na gruncie może prowadzić do ograniczenia jego prawa), 3. upływ czasu (posiadanie trwa nieprzerwanie przez okres 20 lat - w przypadku nabycia posiadania w dobrej wierze albo 30 lat - w przypadku nabycia posiadania w złej wierze) – (por. post. SN z dnia 9 marca 2004r., I CK 434/03, Lex nr 1284684).

Ze względu na fakt ingerencji zasiedzenia służebności w prawo własności, za niedopuszczalną uznaje się wykładnię rozszerzającą art.292 k.c. (por. post. SN z dnia 20 października 1999r., III CKN 379/98, Lex nr 1125074).

Do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (art.352 k.c.). Przepis art.352 §1 i 2 k.c. stanowi, że kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej, jest posiadaczem takiej służebności, Posiadanie to winno nosić cechy samoistności, bowiem, posiadanie zależne nie może prowadzić do zasiedzenia jakiegokolwiek prawa a więc także i do zasiedzenia służebności gruntowej. Nie musi ono polegać na nieustannym wykonywaniu czynności składających się na treść służebności gruntowej, lecz stosownie do potrzeb. Wystarczającym jest, że posiadacz ma możliwość korzystania z cudzej nieruchomości w zakresie służebności gruntowej (ma dostęp do nieruchomości, nie musi stale pokonywać przeszkód, które tworzy właściciel w celu niedopuszczenia osób trzecich do swojej nieruchomości). Istotne jest wykonywanie przez posiadacza czynności w taki sposób, aby dla właściciela było jasne i czytelne, że nie nastąpiła rezygnacja z posiadania służebności.

Do zasiedzenia służebności gruntowej prowadzić może jedynie korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia wykonanego przez posiadacza służebności.

Zgodnie z utrwalonym podglądem Sądu Najwyższego – wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności (por.

uchw. 7 sędziów SN z dnia 9 sierpnia 2011r., III CZP 10/11, Lex nr 862939 i powołane tam orzecznictwo Sądu Najwyższego).

Nie ma więc racji Sąd Rejonowy przyjmując, że urządzenie drogi zostało dokonane przez poprzedników prawnych pozwanych i że nie ma to istotnego znaczenia dla sprawy, bo dla zasiedzenia służebności gruntowej nie jest istotne kto wybudował trwale urządzenie drogi przez utwardzenie jej kamieniami na całej długości i szerokości, wystarczy że pozwani korzystali z tej drogi.

Sami pozwani w odpowiedzi na pozew tj. w piśmie procesowym z dnia 23 lipca 2013r. (k.24-25) oraz na rozprawie w dniu 25 lutego 2013r. (k.47) wskazali, iż korzystali z przechodu i przejazdu przez działkę stanowiącą obecnie własność powódki, od ponad 50 lat, że droga przejazdowa była początkowo wykonana z żużlu a od ponad 20 lat korzystają z drogi przez siebie urządzonej w 1985r. - w ten sposób, że zbudowanej z kamienia. Wcześniej był to jedynie szlak drożny gruntowy.

Pozwani w odpowiedzi na pozew zgłosili zarzut zasiedzenia na dzień 1 stycznia 2012r. (k.24-25.), jako że korzystali z trwałego urządzenia, którym było utwardzenie przez nich szlaku drożnego przez kamienie, nie określając daty początkowej, czy to samoistne posiadanie było posiadaniem w złej czy dobrej wierze (upływ czasu ma zasadnicze znaczenie dla ustalenia, kiedy upłynął wymagany dla zasiedzenia okres samoistnego posiadania (k.24-25, 47).

W toku niniejszego postępowania pozwani wskazali, że w 1985r. (bez podania miesiąca, pory roku ani też daty końcowej takiego urządzenia drogi) wykonali trwale urządzenie pasa gruntu na działce powódki oznaczonej nr (...) jako pas wzdłuż ogrodzenia od strony północnej o szerokości ok.3 m, długości ok.30 m wykorzystywanego jako droga dojazdowa do ich działki oznaczonej nr (...), położonej „za działką powódki” - poprzez utwardzenie kamieniami na całej długości i szerokości pasa gruntu. Prace te wykonywane były przez nich sukcesywnie, nie jednorazowo (zeznania T. J. – k.49, 131, A. J. – k.49, 132 – którzy zeznali, że w 1985r. drogę utwardzał, budował z kamieni, gruzu, cegły, mąż pozwanej T. J. – M. J., a ojciec pozwanego A. J. i że prace przy urządzaniu drogi wykonywane były sukcesywnie a nie jednorazowo. Ten szlak drożny był już właściwie wcześniej utwardzony przez teścia pozwanej T. J., oni zaś jako następcy prawni korzystali z tego urządzenia a potem je wybudowali w 1985r, układając kamienie na całej jego długości i szerokości, w sposób niezakłócony aż do jesieni 2013r., kiedy to powódka sprzeciwiła się wysypaniu na drogę na całej jej długości i szerokości przez A. J. pod jej nieobecność, kruszywa drogowego (zeznania A. J. – 49, 132).

Świadek T. M. na rozprawie w dniu 4 grudnia 2013r. (k.83v.) zeznał, że w okresie od 1985r. do 2010r. mieszkał niedaleko, w sąsiedztwie nieruchomości stron i pamięta, że przez działkę B. Z. prowadziła droga, która prowadziła do zabudowań T. J. znajdujących się w głębi, za domem B. Z., że ten pas był częściowo ubity, a częściowo posypany szlaką. Nie wie dokładnie kto i kiedy wysypał na ten pas kamienie, gruz. Sam natomiast, na zlecenie B. Z., w latach 90-tych przywiózł samochód szlaki, którą następnie rozsypała powódka, ale nie wie gdzie i w jaki sposób,

O istnieniu drogi jako dojazdowej do działki należącej obecnie do pozwanych, zeznała sąsiadka świadek I. S., (k.92) a mianowicie, że „...droga była zawsze..”, że „...już dziadkowie J. korzystali z tej drogi, poprawiali ją tzn. wyrównywali koleiny, odśnieżali zimą i było spokojnie”. Pozwani dbali o drogę, przez co rozumie ostatni rok a wcześniej każdy kto korzystał z drogi to „ją sobie odśnieżał, wyrównywał, łopatami, grabiami.” Podobnie zeznała świadek H. K. (bratowa pozwanej T. J.), że odkąd pamięta (urodziła się w (...).r.), to droga była zawsze, a jej ojciec także o nią dbał w ten sposób, że „nawoził gruz, piach w koleiny, które się wyjeżdżały i wyplukiwały z deszczem” a więc była utwardzona (k.93).

Istnienie szlaku drożnego potwierdził sąsiad - świadek J. R., który na rozprawie w dniu 4 grudnia 2013r. (k.83v.) zeznał, że przy ul. (...) zamieszkał w 1958r., jak się ożenił i pamięta, że na działce obecnie należącej do powódki, nie było urządzonej drogi przejazdowej a jedynie ubita nawierzchnia powstała wskutek przejeżdżania pasem wzdłuż północnej granicy, nie ma wiedzy czy między stronami istnieje konflikt o korzystanie z tego pasa jako drogi dojazdowej do działki pozwanych.

Istnienie tej drogi ale jako jedynie szlaku drożnego, bez jej zbudowania poprzez wyspanie na całej jej długości i powierzchni a nie tylko w koleinach, kamieni, gruzu - potwierdzili świadkowie E. P. (córka powódki) oraz partner powódki P. P. – k.70-71),

Same strony także przyznały istnienie przejazdu, z tym, że przypisywały wyłącznie sobie wykonanie tej drogi, dbałość o przejazd, zaprzeczając wzajemnie podobnym zachowaniom drugiej strony.

Powódka B. Z. zeznała, że w dacie zakupu przez nią działki nr (...) tj. w 1980r. na współwłasność z mężem, przez działkę przebiegała już droga gruntowa, o którą jednak dbała tylko ona ale jedynie w ten sposób aby niwelować powstające wyboje i koleiny. Zaprzeczyła aby pozwani wykonywali podobne prace przy tej drodze, albo też aby w 1985r. utwardzili ją kamieniami, gruzem na całej jej długości i szerokości. Przyznała natomiast, że pozwani korzystali z tego przejazdu a ona nie czyniła w tym przeszkód aż do 2013r., kiedy to bez jej wiedzy i zgody pozwany A. J. wysypał na całą drogę żwir podnosząc jej poziom w stosunku do pozostałej działki nr (...).

W świetle powyższych zeznań, zarówno świadków jak i samych stron, które w istocie są zbieżne co do tego, że „droga przez działkę nr (...)” istniała co najmniej od 60-tych a jej urządzenie polegało na wyrównywaniu kolein poprzez wysypywanie czy to piachu, czy to gruzu, kamieni itp.) nie ma powodu, dla którego zeznania świadków zgłoszonych przez powódkę należałoby pozbawić wiarygodności, jak w części dokonał tego Sąd Rejonowy (k.144).

W ocenie Sądu Okręgowego istniejący od lat 60-tych przejazd był jedynie szlakiem drożnym (co zresztą tak właśnie określili sami pozwani w odpowiedzi na pozew oraz na rozprawie w dniu 25 lutego 2013r. – 24, 46), powstałym wskutek długotrwałego takiego wykorzystywania tego pasa, nie była to jednak „droga urządzona”.

Wysypywania przez poprzedników prawnych pozwanych, w powstałe z przejeżdżania koleiny – piachu, gruzu, czy kamieni, z pewnością nie można uznać za wybudowanie trwałego urządzenia w rozumieniu art.292 k.c..

Aż dopiero utwardzenie drogi przejazdowej kamieniami i innym materiałem budowlanym na całej długości jej długości ok. 30m i szerokości ok. 3m, dokonane przez pozwanych w 1985r. - może być uznane za wybudowanie trwałego i widocznego urządzenia w rozumieniu art.292 k.c.

Oceny takiej nie zmienia zapis, zawarty w akcie notarialnym z dnia 6 maja 1969r. Rep.A Nr(...)- umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości, sporządzony w państwowym /Biurowie Notarialnym w S., gdzie w §1 (k.15) jest mowa o tym, że przez działkę nr (...) „przebiega wspólna droga o szerokości trzech metrów od strony północnej”, nie została jednak opisana, w szczególności jak jest zbudowana.

Przepis art.292 k.c. wymaga, oprócz zwykłych ustawowych przesłanek nabycia przez zasiedzenie, jak np. korzystanie z cudzej nieruchomości przez odpowiedni czas, zależnie od dobrej lub złej wiary – aby korzystanie to łączyło się z istnieniem trwałego i widocznego urządzenia. Ustawodawca zastrzegł więc, aby korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, polegało nie tylko na czerpaniu korzyści, lecz także znajdowało wyraz w istnieniu takiego urządzenia, nie precyzując jednak samego pojęcia „trwałego i widocznego urządzenia”.

W judykaturze przyjmuje się, że za trwałe i widoczne urządzenie, o którym mowa w art.292 k.c. należy rozumieć trwałą postać widocznego przedmiotu będącego rezultatem świadomego działania człowieka, który ponadto odpowiada treści służebności pod względem gospodarczym. Winno to być więc takie urządzenie materialne umożliwiające lub ułatwiające korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie treści służebności, sporządzone na cudzej nieruchomości lub co najmniej wkraczające w jej sferę (por. wyr. SN z dnia 109 stycznia 1969r., II CR 516/68, OSNCP 1969, nr 12, poz.220, post. SN z dnia 7 marca 2002r., II CKN 160/00, niepubl., z dnia 19 maja 2004r., II C K 496/02, niepubl., z dnia 6 lipca 2011r., I CSK 157/11, niepubl., z dnia 9 sierpnia 2011r., III CZP 10/11, OSNC 2011/12/129).

Za trwałe i widoczne urządzenie uznać można tylko urządzenie będące efektem świadomego i pozytywnego działania ludzkiego jak np. mosty, nasypy, groble, utwardzony celowo szlak drożny itp. (por. post. SN z dnia 13 lutego 1985r., III CRN 311/84, Lex nr 1213703).

Urządzenie takie winno mieć trwały charakter, a nie chwilowy i musi być ono widoczne (por. orzeczn. SN z dnia 17 lutego 1960r., 2 CR 951/59, OSN 1961, nr 1, poz.20). Od konkretnych okoliczności faktycznych będzie zależała ocena, czy dane dzieło pracy ludzkiej, które może polegać nie tylko na wybudowaniu, ale także na udziale w budowie lub wyremontowaniu danego urządzenia, jest trwałym i widocznym urządzeniem w rozumieniu art.292 k.c.

Odnosząc to do realiów niniejszej sprawy należy stwierdzić, że „utwardzenia drogi” przez poprzedników pozwanych poprzez wyrównywanie kolein (wysypywaniem kamieni, gruzu itp.) nie można uznać za wybudowanie trwałego i widocznego urządzenia.

Dopiero utwardzenie drogi przez pozwanych w 1985r. przez wysypanie kamieni na całej długości i szerokości pasa gruntu wykorzystywanego przez pozwanych jako dojazd do działki nr (...), może zostać uznane za wybudowanie trwałego i widocznego urządzenia, z którego korzystali spokojnie, bez zakłóceń do 2013r.

Powódka B. Z. nie przedstawiła odpowiednich dowodów na to, że było inaczej. Okoliczność, że także i ona dbała o przejazd (co do którego sama przyznała, że w dacie zakupu przez nią działki nr (...), już istniejący), nie niweczy twierdzeń pozwanych o utwardzeniu przez nich w 1985r. drogi kamieniami na całej jej długości i szerokości, nawet jeśli to utwardzenie zostało dokonane przy pomocy innych materiałów jak np. gruz, cegły, itp.

Takie utwardzenie drogi odpowiadało treści służebności pod względem gospodarczym, było też widoczne dla osób trzecich, w tym także dla właściciela działki, na której zostało zbudowane – tj. działki nr (...) stanowiącej własność B. Z..

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego uzasadnionym jest więc przyjęcie, że pozwani wybudowali trwałe i widoczne urządzenie w postaci utwardzenia kamieniami i innym materiałem szlaku drożnego na całej długości ok.30 m i szerokości ok.3 m w 1985r., stanowiącego część działki nr (...), należącej do powódki i że korzystali z tego przejazdu w sposób niezakłócony do 2013r., z tym iż posiadanie to było posiadaniem w złej wierze a skoro tak, to dopiero upływ czasu wynoszący 30 lat mógł doprowadzić do zasiedzenia tej służebności gruntowej.

Ma rację powódka zarzucając, iż błędna jest ocena Sądu Rejonowego, że posiadanie przez pozwanych części nieruchomości powódki w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej było posiadaniem w dobrej wierze, bowiem korzystali z tego przejazdu w sposób spokojny i niezakłócony jeszcze przed rokiem 1980, pozostając w usprawiedliwionym błędnym przekonaniu, że sprawa korzystania z tej drogi jest uregulowana jeszcze przez ich poprzedników prawnych, a o braku takiej regulacji dowiedzieli się dopiero od powódki. To niezakłócone spokojne posiadanie trwało aż do 2013r., a zatem upłynął okres konieczny do zasiedzenia służebności gruntowej nie tylko dwudziestoletni ale nawet trzydziestoletni.

Należy zaznaczyć, że samo korzystanie przez pozwanych z części działki nr (...) jako drogi dojazdowej do położonej za tą działką nieruchomości oznaczonej nr (...), należącej obecnie do pozwanych, jako kontynuacja zachowania poprzedników prawnych, bez ustalenia na jakiej podstawie poprzednicy korzystali z tego przejazdu, w szczególności czy została zawarta umowa, a jeśli tak to kiedy, jakiej treści, w jakiej formie i z kim – nie może być uznane jako posiadanie w dobrej wierze.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego funkcjonuje utrwalony pogląd co do charakteru posiadania nieformalnego nabywcy nieruchomości, że osoba, która uzyskała posiadanie nieruchomości w drodze umowy sporządzonej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie może być w zakresie zasiedzenia tej nieruchomości (art.172 §1 k.c.) uważana za samoistnego posiadacza w dobrej wierze (por. min. uchw. SN z dnia 24 marca 1980r. III CZP 14/80, OSNCP 1980, z.9, poz.161). Argumenty przytoczone w powyższej uchwale dla uzasadnienia zajętą stanowiska, przemawiają również za odpowiednim ich zastosowaniem także dla posiadacza służebności gruntowej tylko na podstawie oświadczenia złożonego bez formy aktu notarialnego.

Według art.245 §2 k.c. do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia. Natomiast stosownie do art.292 k.c. przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Dobra wiara polega na błędnym ale

w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. W wypadku posiadania prowadzącego do nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej, przekonanie to dotyczy zatem nabycia tej służebności. Nie można jednak zaliczyć do okoliczności usprawiedliwiających przekonanie, że przysługuje mu służebność gruntowa, braku znajomości prawa co do formy zastrzeżonej w art.245 §2k.c. Nie należy przecież zapominać o tym, że forma aktu notarialnego ma min. na celu ochronę interesów stron, a ewidencjonowanie obciążeń nieruchomości służy zachowaniu porządku, ułatwia rozpoznanie stanu nieruchomości przy ich obrocie.

Tak więc korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej na podstawie oświadczenia złożonego bez formy aktu notarialnego jest posiadaniem służebności w złej wierze (wyr. SN z dnia 4 lutego 1988r., IV CR 45/88, OSNC 1990/2/33).

Służebność gruntowa przejazdu przez działkę nr (...) dla działki nr (...) nie została ustanowiona w formie aktu notarialnego. Nie zasługuje więc na usprawiedliwienie okolicznościami twierdzenie pozwanych, że skoro poprzednicy prawni korzystali z tego przejazdu, to pozwani jako obecni właściciele działki nr (...) korzystając w ten sam sposób z drogi dojazdowej do ich działki nr (...), byli przekonani, że droga ta została ustanowiona w sposób prawem przewidziany, a zatem ich posiadanie było posiadaniem w dobrej wierze, uzasadniającym nabycie tej służebności w drodze zasiedzenia po upływie 20 lat.

Przyjmując początek biegu zasiedzenia na dzień 31 grudnia 1985r. (według twierdzeń pozwanych utwardzenie kamieniami pasa gruntu wykorzystywanego jako droga dojazdowa do działki nr (...) na całej jego długości 30m i szerokości 3m odbywało się sukcesywnie w 1985r. - bez wskazania daty początkowej rozpoczęcia prac ani też daty zakończenia utwardzania drogi dojazdowej), termin zasiedzenia tej służebności przez pozwanych jako posiadaczy w złej wierze przypada na 31 grudnia 2015r.

Został on jednak przerwany wytoczeniem w dniu 28 czerwca 2013r. przez B. Z. - współwłaściciela działki nr (...) - przeciwko pozwany powództwa w niniejszej sprawie o zakaz przechodu i przejazdu przez część tej działki – tj. pas gruntu ciągnący się wzdłuż północnej granicy wykorzystywany jako droga dojazdowa do działki oznaczonej nr (...) należącej do pozwanych (art.123 §1 pkt 1 k.c.).

To oznacza, że pozwani nie posiadają żadnego tytułu do korzystania z pasa gruntu, znajdującego się w części północnej działki nr (...) o długości 30m i szerokości 3m, należącej do powódki, a stanowiącego drogę dojazdową do działki pozwanych oznaczonej nr (...).

A skoro tak, to żądanie powódki o zakaz przechodu i przejazdu pozwanych przez w/w drogę dojazdową stanowiącą część jej działki nr (...), jest uzasadnione na podstawie art.222 §2 k.c.

Pozostałe zarzuty apelacji, w szczególności naruszenia przez sąd art.145 k.c. przez mylne przyjęcie, że działka nr (...), należąca do pozwanych, nie ma innego dostępu do drogi publicznej jak tylko przez działkę nr (...) należąca do powódki, podczas gdy w istocie ma dostęp do drogi publicznej tj. do ulicy (...), że między stronami istnieje zadawniony konflikt, a w tym zakresie Sąd Rejonowy błędnie ocenił materiał dowodowy - są bezzasadne i nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia.

W świetle przedstawionych okoliczności apelacja powódki okazała się uzasadniona, zaskarżone orzeczenie podlegało zmianie przez uwzględnienie powództwa i orzeczenie o kosztach procesu zgodnie z art.98 k.p.c. oraz rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz.U. z 2013r., poz.461).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art.386 §1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego na rzecz powódki orzeczono na podstawie art.98 §1 i 3 k.p.c. w zw. z art.108 §1 k.p.c. i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie

oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz.U. z 2013r., poz.461).

SSO T.Strojnowska SSO M.Klesyk SSO R.Adamczyk