

Sygn. akt II Ca 1013/14

POSTANOWIENIE

Dnia 11 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Buła (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Zbigniew Zgud SO Katarzyna Serafin-Tabor
Protokolant:	protokolant Piotr Łączny

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2015r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku Przedsiębiorstwa Usługowo-Handlowego (...)(...)

przy uczestnictwie W. A., B. T., D. S., E. G., (...), E. K., A. K., M. K., (...) S.A. w K., M. M. (1), K. N., A. O. (1), H. P., M. P. (1), R. S. (1), J. S. (1), A. S. (1), J. S. (2), J. S. (3), M. S., W. S., M. W. (1), W. W., K. W., T. W. (1), E. W. (1), M. W. (2), A. W., M. W. (3), B. W., Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K., M. Ż., P. Ż., J. D., M. P. (2), L. P., E. W. (2) i M. M. (2)

o zasiedzenie służebności

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie

z dnia 24 maja 2013 r., sygnatura akt I Ns 2559/10/K

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie, nadając mu brzmienie:

„I. stwierdzić, że Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe (...) (...), jako właściciel nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obr. (...) w K., nabyło przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2005 roku służebność gruntową przechodu po nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obr. (...) w K., pasem o szerokości 2,8 metra, wiodącym od ul. (...) przez sięć budynku nr (...), oznaczonym kolorem czerwonym i punktami (...) na mapie z dnia 2 sierpnia 2012 roku lp. ks. rob. (...), sporządzonej przez biegłego sądowego M. F., stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia;

II. w pozostałej części wniosek oddalić;

III. stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu;

IV. nakazać ściągnąć od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie kwotę 4007,09 zł (cztery tysiące siedem złotych dziewięć groszy) tytułem brakującej zaliczki na poczet opinii biegłego z zakresu geodezji.”

2. w pozostałym zakresie apelację oddalić;

3. stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 11 lutego 2015 roku

Postanowieniem z dnia 24 maja 2013 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie oddalił wniosek Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego (...) (...)o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności drogi koniecznej przebiegającej pasem o szerokości 2,8m od ul. (...) w K. przez działkę (...) i pasem o szerokości 3m przez działkę (...) do działki nr (...), zgodnie z mapą sporządzoną w dniu 2 sierpnia 2012 roku przez biegłego sądowego M. F. (pkt I); zasądził od wnioskodawcy na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K. oraz na rzecz uczestnika (...) kwoty po 317 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt II i III) oraz nakazał ściągnąć od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu) kwotę 4007,09 złotych tytułem brakującej zaliczki na opinię biegłego w zakresie geodezji.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie – przyjęty przez Sąd Rejonowy -przedstawił się następująco:

Wnioskodawca Przedsiębiorstwo Usługowo – Handlowe (...) (...) jest od dnia 14 lipca 1971 roku właścicielem nieruchomości stanowiącej dz. nr (...) położonej w K., objętej kw nr (...). Nieruchomość ta nie posiada dostępu do drogi publicznej, a od ul. (...) oddzielają ją dz. nr (...) zabudowana budynkiem wielomieszkaniowym nr (...) przy ul. (...) oraz dz. nr (...), stanowiąca podwórko tego budynku. Działki nr (...) są własnością (...), przy czym dz. nr (...) pozostaje w użytkowaniu wieczystym Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) i członków tej Wspólnoty. Do działki nr (...) przylega bezpośrednio dz. nr (...), będąca w wieczystym użytkowaniu wnioskodawcy od dnia 22 maja 1998 roku, również nie posiadająca dostępu do drogi publicznej. Na dz. nr (...) posadowiony jest budynek – pawilon gastronomiczny, będący własnością wnioskodawcy. Wnioskodawca został powołany w dniu 16 lipca 1962 roku jako (...) Spółdzielnia Pracy (...) w K.. Następnie w dniu 5 lutego 1991 roku wnioskodawca zmienił nazwę na (...) Spółdzielnia Pracy (...), a w dniu 5 sierpnia 1992 roku na Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe (...) Spółdzielnia Pracy w K.. Z kolei w dniu 6 stycznia 2005 roku podmiot ten zmienił nazwę na Przedsiębiorstwo Usługowo – Handlowe (...) (...).

Na dz. nr (...) około 1930 roku został wybudowany budynek oznaczony obecnie nr (...) przy ul. (...), który od 1 kwietnia 1967 roku był już wynajmowany przez wnioskodawcę, a od lat 70-tych do 2003 roku stanowił siedzibę wnioskodawcy. W 1954 roku dokonano wywłaszczenia części dawnej pgr. (...) i pgr (...) na rzecz Państwa- na cele (...) Osiedli (...) w K.. W zezwoleniu na objęcie wywłaszczonych nieruchomości z dnia 26 sierpnia 1954 roku Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w K. zobowiązało (...) Osiedli (...) w K. do pozostawienia i urządzenia nieskrępowanego przejazdu i przechodu przez pgr (...), pasem o 3 m szerokości wzdłuż północnej strony pgr (...)od ul. (...) do domu przy ul. (...). Ponadto organ wywłaszczający wyraźnie wskazał, żeby zaprojektowane przejście i przejazd nastąpiło analogicznie, jak przy projektach budowy domu przy ul. (...), gdzie również jest brama przejazdowa, co spowodowało zmianę projektu budowy budynku przy ul. (...).

Działka nr (...) powstała z pgr (...) (powstałej z podziału pgr (...)) i pb (...). Działka nr (...) powstała z pgr (...) i (...) (powstałej z podziału pgr (...)). W 1985 roku został dokonany podział dz. nr (...) na działki nr (...). Z kolei w 1992 roku podziałowi uległa dz. nr (...) wskutek czego powstały dz. nr (...) i (...). Na mapie dokumentującej ten podział zaznaczono konieczność ustanowienia służebności przejazdu i przechodu dla każdorazowych posiadaczy m.in. dz. nr (...) pasem o szerokości 3m szerokim przez działki nr (...) poprzez istniejącą bramę budynku (...) przy ul. (...) i przez

dz. nr (...) poprzez tę bramę do południowo-wschodniego rogu dz. nr (...). Służebność ta jednak nie została formalnie ustanowiona.

Wejście do sieni budynku przy ul. (...) jest zabudowane na całej szerokości metalową bramą wjazdową z furtką zamykaną na zamek, a wcześniej na łańcuch z kłódką. Wnioskodawca nigdy nie dysponował kluczem do tej furtki, zawsze był on w posiadaniu dozorca budynku nr (...) lub mieszkańców tego budynku parkujących samochody na podwórku. W okresie ostatnich 5 lat stara brama została wymieniona na nową, a koszt wymiany poniosła Wspólnota Mieszkaniowa Budynku nr (...) przy ul. (...). Obecnie w/w sień jest wyłożona lastrykiem, pod którym znajduje się zbrojenie, wcześniej nawierzchnia ta była wybetonowana. Zmiana ta nastąpiła 3 lata temu, a koszty modernizacji nawierzchni sieni poniosła wyłącznie Wspólnota Mieszkaniowa. Szerokość sieni wynosi 2,80m, przy czym pomiędzy krawężnikami ją zewężającymi szerokość wynosi 2,43m. Pod sienią znajdują się piwnice budynku przy ul. (...). Bruk, którym wyłożony jest fragment spornego szlaku drożnego na podwórzu został tam położony przez 1970 rokiem i pochodzi z ulicy (...), z której był ściągany i zastępowany asfaltem przez ówczesne władze miasta. Również płyty chodnikowe, którymi jest wyłożona część spornego szlaku drożnego zostały położone na podwórzu przez jednostki miejskie.

Przy wejściu na nieruchomości stanowiącą dz. nr (...) rośnie duże stare drzewo. Na podwórzu stanowiącym dz. nr (...) usytuowana jest nowa wiata śmietnikowa, która powstała w latach 90 na koszt Wspólnoty.

Do 2002 roku jedyna siedziba wnioskodawcy znajdowała się w budynku przy ul. (...) na dz. nr (...). Obecnie znajdują się tam biura, siedziba wnioskodawcy została przeniesiona na ul. (...) w K..

Od 1999 roku przed Sądem Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie toczy się postępowanie o sygn. I Ns 2424/10/K z wniosku wnioskodawcy o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz działek nr (...) spornym szlakiem drożnym.

Okoliczności powyższe Sąd Rejonowy uznał za niesporne. Nadto ustalił on, że:

Do 1995 roku budynek przy ul. (...) był administrowany przez Zarząd (...), a mieszkańcy tego budynku nie mieli zbyt wiele do powiedzenia w kwestii korzystania przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych ze spornego szlaku. Korzystanie przez pracowników, klientów wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych ze spornego szlaku w zakresie przechodu odbywało się w ten sposób, że nie pytali oni o zgodę na to przejście, a mieszkańcy budynku przy ul. (...) w tym przechodzeniu nie przeszkadzali. Nie było też większych konfliktów w tym przedmiocie. Mieszkańcy budynku przy ul. (...) interweniowali u wnioskodawcy, gdy brama do budynku była zastawiona, gdy były zastawiane samochody mieszkańców budynku parkujące na podwórku lub gdy ktoś próbował wjechać do wnioskodawcy na podwórze budynku przy ul. (...) samochodem ciężarowym i próbował otworzyć bramę. Wtedy też zazwyczaj ktoś z mieszkańców wychodził i informował, aby nie wjeżdżać tylko wwieźć towar na wózek. Wnioskodawca i jego poprzednicy prawni uwzględniali zazwyczaj te uwagi mieszkańców budynku przy ul. (...). Rozładunek towaru odbywał się w ten sposób, że parkowano na podjeździe i przenoszono lub przewożono wózkami towar do siedziby wnioskodawcy. Wtedy mieszkańcy kamienicy przy ul. (...) zazwyczaj otwierali bramę i nie robili trudności.

Gdy wnioskodawca planował budowę pawilonu na działce nr (...) mieszkańcy kamienicy przy ul. (...) nie zgodzili się, aby materiały budowlane były przewożone przez sień budynku, jak również przez podwórze. W pawilonie tym wnioskodawca prowadził bufet, który funkcjonował do roku 1988 lub 1989. Następnie w latach 90-tych, pawilon ten został wyremontowany i przekształcony w biura, a obecnie znajduje się tam archiwum, do którego bardzo rzadko ktoś przyjeżdża. Pracownicy wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych nigdy nie wykonywali żadnych prac remontowo – budowlanych w sieni budynku przy ul. (...) oraz na podwórku tego budynku – na przebiegu szlaku, o którego zasiedzenie wnioskodawca wnosi. Jedynie gdy zatkała się studzienka kanalizacyjna na podwórku, pracownicy wnioskodawcy uczestniczyli w jej udrażnianiu. Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że na przebiegu tego szlaku uczestnik F. D. od 1975 roku parkuje swój samochód, a od 1995 roku w budynku funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej jest bezzasadny i podlegał oddaleniu.

W pierwszej kolejności Sąd pierwszej instancji przeanalizował przesłanki z art. 292 k.c., 172 k.c., oraz 176 § 1 k.c. i w oparciu o nie, przy uwzględnieniu ustalonego stanu faktycznego, uznał, że na przedmiotowym szlaku drożnym, stanowiącym się budynku przy ul. (...) w K. oraz podwórko tego budynku, służebność drogi koniecznej nie mogła zostać nabyta przez zasiedzenie. Argumentował to tym, że zasiedzenie służebności drogi, określonej w art. 145 k.c., polega na korzystaniu z cudzej nieruchomości w taki sposób, jak czyni to osoba, której służebność przysługuje. Chodzi o zachowania widoczne „na zewnątrz”, jawne dla wszystkich osób postronnych, tak aby właściciel nieruchomości, mającej być obciążoną mógł dostrzec, iż inna osoba posiada służebność na jego gruncie. Tylko takie posiadanie służebności może prowadzić do nabycia jej przez zasiedzenie – podobnie, jak jedynie poprzez widoczne dla innych osób, „właścicielskie” posiadanie można nabyć przez zasiedzenie własność nieruchomości. Jak stwierdził Sąd Rejonowy, ze swej istoty wyłączona jest więc możliwość zasiedzenia służebności na gruncie dostępnym dla nieoznaczonej liczby osób – pracowników i klientów wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych – co miało miejsce w latach 1967 – 1995 r. W ocenie Sądu pierwszej instancji, nie da się bowiem w takich warunkach zmanifestować właścicielowi, że posiada się służebność na jego gruncie – co stanowi warunek konieczny nabycia przez zasiedzenie. Już z tej tylko przyczyny zdaniem Sądu Rejonowego wniosek należało oddalić. Ponadto Sąd ten miał na uwadze ustalony w sprawie stan faktyczny, z którego wynika, że korzystanie przez pracowników i klientów wnioskodawcy ze spornego szlaku nie miało charakteru posiadania samoistnego oraz, że dojście do budynków wnioskodawcy odbywało się różnymi trasami na podwórzu – z uwagi chociażby na zaparkowane tam pojazdy mieszkańców.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, wobec braku możliwości nabycia w drodze zasiedzenia nieruchomości państwowych do 1990 roku, dla rozstrzygnięcia sprawy nie miały znaczenia rozważania wnioskodawcy na temat historycznych zaszczości przedmiotowego szlaku, zwłaszcza, że służebność ta nigdy nie została ustanowiona, a jedynie wskazano na celowość jej ustanowienia. Sąd Rejonowy wskazał, że art. 177 k.c., obowiązujący w chwili nabycia przez poprzednika prawnego wnioskodawcy działki nr (...), wyłączał możliwość nabycia własności przez zasiedzenie jeżeli nieruchomość była przedmiotem własności państwowej. Przepis ten został uchylony z dniem 1 października 1990 roku. Zgodnie z art. (...), jeżeli przed dniem wejścia jej w życie istniał stan, który według dotychczasowych przepisów wyłączał możliwość zasiedzenia nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie ustawy prowadzi do stwierdzenia, że zasiedzenie biegnie od dnia wejścia w życie ustawy, termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Zatem w ocenie Sądu Rejonowego w przedmiotowym wypadku termin trzydziestoletni, (przyjmując posiadanie w złej wierze) uległ skróceniu. Jak wskazywał Sąd w oparciu o linię orzecznictwa, do ustalenia czy posiadacz jest w dobrej czy też złej wierze, ma znaczenie nie jego wiedza o tym, kto jest właścicielem obciążonej nieruchomości, ale jego przekonanie do tego, czy przysługuje mu wykonywane prawo. Chodzi o pozostawanie posiadacza w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że przysługuje mu prawo, odpowiadające wykonywanej służebności. Korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej na podstawie oświadczenia złożonego bez formy aktu notarialnego (jak w niniejszej sprawie) jest posiadaniem tej służebności w złej wierze.

W ocenie Sądu Rejonowego, nieruchomości objęte wnioskiem utraciły status nieruchomości państwowych w dniu 27 maja 1990 r., zatem dopiero od tego dnia mógł się rozpocząć bieg okresu zasiedzenia służebności drogi koniecznej, przy czym ulega on skróceniu o czas posiadania przez wnioskodawcę służebności przed tym dniem wejściem w życie tej ustawy. Konsekwencją powyższego jest fakt, iż termin ewentualnego zasiedzenia upłynąłby najwcześniej w dniu 27 maja 2005 roku.

Sąd Rejonowy, uznał nadto za niezbędne, podkreślenie, że zgodnie z art. 292 k.c., aby nastąpiło zasiedzenie służebności, musi mieć miejsce korzystanie przez posiadacza służebności z trwałego i widocznego urządzenia, przy czym jak wskazał ten Sąd w orzecznictwie dominuje pogląd, że urządzenie to ma być wzniesione przez właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości władnącej. W tym zakresie Sąd Rejonowy w szczególności odwołał się do poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011r., III

CZP 10/11. Nie budziło zaś wątpliwości Sądu, że podwórko i sień budynku przy ul. (...) nie zostały wykonane ani przez wnioskodawcę, ani przez jego poprzednika prawnego. Mając powyższe na uwadze, w ocenie Sądu pierwszej instancji, w niniejszej sprawie, przesłanka ta nie została spełniona, co stanowiło kolejną okoliczność przemawiającą za oddaleniem wniosku.

Sąd Rejonowy podniósł również, iż skoro wnioskodawca zainicjował w 1999 roku postępowania sądowe o ustanowienie na rzecz działek nr (...) służebności drogi koniecznej (sygn. akt I Ns 2424/10/K) to dał wyraz temu, że nie uważał się nigdy za samoistnego posiadacza spornej służebności i nie posiadał w okresie prowadzącym do zasiedzenia animus rem sibi habendi. Zdaniem Sądu wniosek w niniejszej sprawie nie mógłby także zostać uwzględniony z tego powodu, iż wnioskodawca wnosi o zasiedzenie służebności gruntowej za swoją rzecz a nie na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości mającej być władnącą.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł wnioskodawca, zaskarżając je w całości oraz zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest:

a. art. 292 k.c. w zw. z art. 172 k.c. w zw. z art. 352 k.c. poprzez błędne uznanie, że nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia służebności gruntowej;

b. art. 292 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż w przedmiotowej sprawie konieczne jest, ażeby wykonanie trwałego i widocznego urządzenia zostało dokonane przez wnioskodawcę;

c. art. 292 k.c. poprzez błędną interpretację, że zasiedzenie służebności dotyczy zasiedzenia wyłącznie na rzecz Spółdzielni, a nie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości mającej być nieruchomością władnącą;

d. art. 176 k.c. poprzez brak ustalenia okresu posiadania przez poprzedników prawnych wnioskodawcy (państwa Ł.) i nie doliczenie go do czasu posiadania przez wnioskodawcę;

2. naruszenie przepisów postępowania to jest:

a. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 292 k.c. w zw. z art. 352 k.c. poprzez błędne ustalenie, że nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia służebności określone w art. 292 k.c., w sytuacji, gdy zaprezentowano stosowny materiał dowodowy;

b. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 292 k.c. poprzez pominięcie istotnych dowodów wskazujących na posiadanie służebności przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych;

c. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie ustalenia istotnych okoliczności sprawy, a w szczególności w jakim okresie wnioskodawca i jego poprzednicy prawni posiadali służebność;

d. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wewnętrznie sprzeczne ustalenia faktyczne dotyczące sposobu posiadania nieruchomości;

e. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, że wnioskodawca nie remontował i wykladał płyt chodnikowych na szlaku drożnym;

f. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenie i pominięcie dowodów wskazujących na to że samochody wnioskodawcy (w tym ciężarowe) wjeżdżały na podwórko oraz szlak drożny;

g. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów oraz odmowę mocy wiarygodności zeznaniom świadków B. K. i H. K. oraz prezesowi Zarządu wnioskodawcy p. M. M. (3) wbrew zasadom doświadczenia życiowego oraz wbrew innym dowodom zgromadzonym w sprawie;

h. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sformułowanie uzasadnienia postanowienia w taki sposób, że niemożliwe jest jednoznaczne określenie, jakie okoliczności sprawy są bezsporne, a w konsekwencji nie jest możliwe stwierdzenie jaki stan faktyczny Sąd ustalił w sprawie.

Nadto w piśmie z dnia 8 sierpnia 2013 roku wnioskodawca zarzucił nieważność postępowania w związku z:

1. utratą zdolności sądowej przez uczestnika postępowania tj. spółkę (...) oraz braku ustalenia następcy prawnego tego uczestnika postępowania;
2. brakiem uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. wyrażającej zgodę na udzielenie przez zarząd Wspólnoty pełnomocnictwa procesowego adwokatowi K. Z..

Mając powyższe na uwadze wnioskodawca wniósł o: zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku Spółdzielni i orzeczenie zgodnie z żądaniem wniosku oraz o zasądzenie na rzecz wnioskodawcy od pozostałych uczestników kosztów postępowania, uwzględniając koszty postępowania odwoławczego, w tym również kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W przypadku stwierdzenia nieważności postępowania wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację (...) wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz kosztów postępowania za drugą instancję w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Podobne stanowisko zajął uczestnik Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...), wnosząc nadto o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu – odpisu uchwały nr (...), na stwierdzenie jej treści, w tym na okoliczność istnienia stosunku zlecenia i pełnomocnictwa pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową i pełnomocnikiem procesowym oraz umocowania pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej do reprezentowania w postępowaniu, albowiem konieczność powołania w/w nowego dowodu przed Sądem drugiej instancji wynika z faktu i treści zarzutu wnioskodawcy zawartego w piśmie z dnia 8 sierpnia 2013 roku, po wniesieniu apelacji, a także wobec faktu niekwestionowania przez wnioskodawcę umocowania pełnomocnika uczestnika w toku postępowania przez Sądem pierwszej instancji.

Uczestnicy J. D. wniosła o oddalenie apelacji.

Pozostali uczestnicy nie zajęli stanowiska w sprawie.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy przyjął za własny stan faktyczny ustalony i przyjęty za bezsporny przez Sąd pierwszej instancji okoliczności, z wyjątkiem ustalenia, iż przez sień znajdującą się na dz. nr (...) nie przejeżdżały samochody transportowe (dostawcze) należące do wnioskodawcy.

Nadto Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

Spółka (...) S.A. z siedzibą w K. przy ul. (...) uchwałą (...) zmieniła firmę na (...) Spółka Akcyjna, którą posługiwać się miała od dnia 2 stycznia 1999 roku. Spółka ta jest ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr (...)

Dowód: protokół (...). Z dnia 8.12.1998r. nr rep. A 12836/98 wraz z listą obecności akcjonariuszy –k. 834- 837, odpis z KRS z dnia 7.08.2013r. k. 864-866 i z dnia 7.05.2014r. –k. 1052-1059;

Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. (...) uchwałą z dnia (...) postanowiła powierzyć prowadzenie w jej imieniu postępowania z Przedsiębiorstwem Usługowo – Handlowym (...)adwokatowi K. Z., a także upoważniła zarząd Wspólnoty do udzielenia w jej imieniu pełnomocnictwa procesowego w/w adwokatowi do reprezentowania Wspólnoty przed sądem w tym postępowaniu.

Dowód: uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) z dnia 23.02.2012r. nr (...) –k. 851

Od początku korzystania przez wnioskodawcę z nieruchomości stanowiącej dz. nr (...) osoby wchodzące w skład organów Spółdzielni, jej pracownicy oraz kontrahenci dostawali się pieszo na tę nieruchomość poprzez sień budynku przy ul. (...), a następnie najkrótszą drogą na ukos poprzez podwórko (obecnie dz. nr (...)) do furtki w ogrodzeniu dz.

nr (...). Na teren dz. nr (...) nigdy nie wjeżdżały jakiejkolwiek samochody, gdyż w ogrodzeniu tej działki od strony dz. nr (...) nie było bramy wjazdowej, a nadto usytuowanie budynku nie pozwalało na wjazd. Samochody natomiast wjeżdżały na teren działki oznaczonej obecnie jako dz. nr (...), na której znajduje się budynek pawilonu gastronomicznego, następnie przekształconego w pomieszczenia biurowe i archiwum. Wjazdy te związane były z dostawami towarów do tego pawilonu, a także innych artykułów. Samochody te kierowały się poprzez sień budynku przy ul. (...) wprost w kierunku bramy wjazdowej na dz. nr (...). Z możliwości takiego wjazdu korzystały niewielkie samochody dostawcze (typu Ż., N.), a z większych pojazdów transport towarów odbywał się wprost z ul. (...) przy zastosowaniu wózków transportowych. Budynek pawilonu gastronomicznego powstawał w drugiej połowie lat 70, a ukończono go ok. 1978-1979 roku. Wnioskodawca nie wykonywał jakichkolwiek prac związanych z ułożeniem i remontem nawierzchni sieni budynku przy ul. (...) i podwórka. Natomiast ok. 1998 roku wykonany został przez Spółdzielnię chodnik pomiędzy dz. nr (...), a (...). Udrażniano także studzienkę odwadniającą podwórko.

Dowód: zeznania uczestników M. M., A. S., R. S., A. O., T. W. – protokół posiedzenia z dnia 22.09.2014r. odpowiednio: od 37 min. do 52min 28s, od 52min 28s do 1h 01min. 37s, od 1h 01min. 37s do 1 h 10min 42s, od 1h 10min. 42s do 1h 22min 13s, od 1h 22min 13s do 1 h 29min 53s, częściowo zeznania M. M. – protokół rozprawy z dnia 11.02.2015r. od 4min 32s do 36min 57s;

Szlak drogowy przebiegający przez sień przejazdową budynku przy ul. (...) w K. ma szerokość 2,8m i wyznaczają go punkty (...) na mapie z dnia 2 sierpnia 2012 roku sporządzonej przez biegłego sądowego M. F.. Z kolei szlak drogowy po działce nr (...), którego zasiedzenia domagał się wnioskodawca wiódł w linii prostej od wyjazdu z w/w sieni przejazdowej do granicy z dz. nr (...) i (...), a następnie skręcał o 90^(o) stopni w kierunku południowym i wiódł wzdłuż ogrodzenia dz. nr (...) aż do furtki prowadzącej na tę nieruchomość. Na opisanej wyżej mapie wyznaczony został punktami (...).

Dowód: mapa z dnia 2.08.2012r. lp. ks. R.. (...) – k. 380

Ustanowienie odrębnej własności pierwszego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. (...) miało miejsce w dniu 17 czerwca 1985 roku.

Dowód : odpis z księgi wieczystej (...) – k. 104-106;

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dokumenty urzędowe w postaci odpisu z księgi wieczystej, wyciągu z KRS i aktu notarialnego, a także dokumentu w postaci uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej. Dokumenty te sporządzone we właściwej formie oraz przez uprawnione podmioty nie budzą jakichkolwiek wątpliwości co do autentyczności i prawdziwości stwierdzonych w nich faktów. Nie były też kwestionowane przez któregośkolwiek z uczestników postępowania. Dodatkowe ustalenia Sądu Okręgowego w zakresie sposobu korzystania z przedmiotowych nieruchomości dokonane zostały także na podstawie zeznań reprezentantów uczestnika Wspólnoty Mieszkaniowej M. M. (1) i A. S. (1), uczestników R. S. (3), A. O. (1) i T. W. (1). Zeznania te w ocenie Sądu są wiarygodne z uwagi na ich spójność, konkretność, wzajemne uzupełnianie się oraz zgodność z zasadami doświadczenia życiowego. Podnieść też trzeba, że osoby te miały bezpośredni i stały kontakt z przedmiotowymi nieruchomościami przez dłuższy okres czasu i miały możliwość osobiście zaobserwować sposób korzystania przez wnioskodawcę z nieruchomości. Sąd Okręgowy częściowo dał wiarę także zeznaniom przedstawiciela wnioskodawcy M. M. (3), w szczególności co do okresu powstawania pawilonu gastronomicznego na dz. (...) i sposobu wykorzystywania go w latach późniejszych, a także co do metody dostarczania towaru do tego budynku. Zeznania te nie były w tym zakresie sprzeczne z treścią pozostałego materiału dowodowego, w tym także z zeznaniami członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Natomiast zeznania te nie są wiarygodne w części odnoszącej się do daty uzyskania przez Spółdzielnię (...)us, lub jej poprzedników, wieczystego użytkownika dz. nr (...). Zeznanie M. M. (3) w tym zakresie jest całkowicie sprzeczne z nie tylko z danymi wynikającymi z odpisu z księgi wieczystej tej nieruchomości tj. kw nr (...), ale nawet z treścią samego wniosku wnioskodawcy inicjującego postępowanie w tej sprawie. Zdaniem Sądu Okręgowego nie można też uznać za wiarygodne zeznanie Prezesa Spółdzielni M. M. (3) w części dotyczącej trasy jaką poruszały się po obecnej dz. nr (...) osoby kierujące się do budynku przy ul. (...). W tej części zeznanie nie tylko jest sprzeczne z zeznaniami uczestników, ale także

jest ono sprzeczne z doświadczeniem życiowym. Niewątpliwie bowiem cechą osób poruszających się pieszo jest wybieranie najkrótszej trasy do celu (dowodem na potwierdzenie tej tezy są powszechnie występujące wydeptane ścieżki na terenach zielonych, którymi ludzie skracają sobie drogę zamiast poruszać urządzonymi chodnikami). Zatem nie może zostać uznane za wiarygodne zeznanie, zgodnie z którym osoby zmierzające do furtki prowadzącej na dz. nr (...), zamiast kierować się do niej linią prostą na ukos przez podwórko, miałyby od sieni w budynku przy ul. (...) kierować się w kierunku bramy wjazdowej na dz. nr (...) a następnie dopiero skręcać o 90^(o) i wzdłuż ogrodzenia dz. nr (...) i (...)ić w kierunku furtki na dz. nr (...). Takie postępowanie jest całkowicie nieracjonalne i sprzeczne z doświadczeniem życiowym. Sąd nie dał też wiary zeznaniom M. M. (3), iż przed wybudowaniem pawilonu gastronomicznego do nieruchomości 546 regularnie dojeżdżały samochody. Zeznania te są sprzeczne z zeznaniami uczestników postępowania, a nadto dotyczą okresu kiedy, jak sam stwierdził zeznający, nie miał jeszcze stałego kontaktu ze Spółdzielnią, i nie zwracał na takie rzeczy uwagi. Sąd Okręgowy pominął w całości zeznanie innego z przedstawicieli wnioskodawcy C. M., która zeznając nie potrafiła wielokrotnie udzielić konkretnych odpowiedzi, stwierdzając, iż pewnych faktów nie zna lub nie pamięta. Jej odpowiedzi na zadawane pytania były niezdecydowane i niepewne. Z tych przyczyn nie zasługują w ocenie Sądu Okręgowego na wiarygodność.

Wreszcie podstawą ustaleń Sądu w zakresie identyfikacji szlaku drożnego objętego wnioskiem o zasiedzenie była mapa sporządzona przez biegłego sądowego M. F. z dnia 2 sierpnia 2012r., na której w sposób dokładny został oznaczony przebieg szlaku drogowego przebiegającego przez sień budynku przy ul. (...), a także przebieg szlaku drogowego po dz. nr (...), którego zasiedzenia domagał się wnioskodawca z jego opisem oraz wyznaczeniem stosownymi punktami granicznymi. Mapa ta, będąca częścią opinii biegłego sądowego, spełnia wszelkie wymagania, aby stanowić podstawę ustaleń Sądu w niniejszym postępowaniu, przy czym zaznaczyć należy, że nie stanowi ona dowodu na sposób korzystania przez wnioskodawcę z nieruchomości objętych wnioskiem, gdyż wykracza to poza kompetencję biegłego z zakresu geodezji, który może jedynie odwzorować na mapie konkretny stan istniejący w terenie lub wskazywany przez daną osobę.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jedynie częściowo była uzasadniona.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutu nieważności postępowania zgłoszonego przez wnioskodawcę w piśmie z dnia 8 sierpnia 2013 roku. Jakkolwiek zarzut ten nie został podniesiony bezpośrednio w apelacji, lecz znacznie później, nie może on zostać uznany za spóźniony, gdyż Sąd drugiej instancji w zakresie zaskarżenia z urzędu bierze pod uwagę nieważność postępowania (art. 378 §1 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c.). Wnioskodawca jako podstawę stwierdzenia nieważności wskazał przesłanki określone w art. 379 pkt 2 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c., mianowicie brak zdolności sądowej uczestnika spółki (...). S.A. oraz brak należytego umocowania pełnomocnika procesowego działającego imieniem uczestnika Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...). Po zbadaniu powyższych zarzutów i przeprowadzeniu na te okoliczności stosownego postępowania dowodowego stwierdzić należy, że przesłanki nieważności określone w art. 379 pkt 2 k.p.c. nie zaistniały w tej sprawie. Odnosząc się do kwestii umocowania pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej uznać należy, że jest ono prawidłowe, nawet przy przyjęciu z zasadne stanowiska wnioskodawcy, iż udzielenie przez Zarząd Wspólnoty pełnomocnictwa procesowego do reprezentowania Wspólnoty w sprawie o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd w rozumieniu art. 22 (...), który to pogląd został wyrażony w orzecznictwie Sąd Najwyższego, choć co prawda na kanwie sprawy o ustanowienie służebności drogi koniecznej, a nie o stwierdzenia jej nabycia w drodze zasiedzenia (por. postanowienie SN z dnia 4.02.2011r. III CSK 110/10, OSN-ZD 2011/4/88). Jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...), udzielając w dniu 27 lutego 2012 roku (k.307) pełnomocnictwa do działania w tej sprawie imieniem Wspólnoty, legitymował się stosownym upoważnieniem Wspólnoty wyrażonym w formie uchwały (k. 851). Należy zatem uznać, że zostały spełnione przesłanki, o których mowa w art. 22 ust.2 ustawy o własności lokali, a w konsekwencji stwierdzić, że adwokat K. Z. został w sposób prawidłowy umocowany do działania imieniem Wspólnoty, gdyż nie budziło wątpliwości, że osoby udzielające pełnomocnictwa wchodziły w skład Zarządu Wspólnoty.

Rozważając z kolei drugą ze wskazanych przez wnioskodawcę przyczyn nieważności stwierdzić należy, że brak podstaw do stwierdzenia, że w niniejszym postępowaniu w charakterze uczestnika brał udział podmiot nie posiadający zdolności sądowej. Zdolność tę zgodnie z art. 64 §1 k.p.c. posiadają przede wszystkim osoby fizyczne i osoby prawne. Zarzut wnioskodawcy dotyczył uczestnika, będącego spółką akcyjną. Oczywiście jest rzeczą, że spółki akcyjne wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego są osobami prawnymi (art. 12 ustawy kodeks spółek handlowych), a osobowość prawną tracą z chwilą wykreślenia z rejestru. Czynności podjęte przez Sąd drugiej instancji doprowadziły do ustalenia, że spółka (...) w dalszym ciągu istnieje, a jedynie zmieniła nazwę na (...) S.A. Powyższa okoliczność prowadzi do wniosku, że podmiot ten przez cały okres postępowania przed Sądem Rejonowym posiadał zdolność sądową, co czyni zarzut wnioskodawcy nieskutecznym. Rozważyć jednak należało z urzędu czy w niniejszej sprawie nie zaistniała nieważność postępowania spowodowana pozbawieniem tego uczestnika możliwości obrony jego praw, a więc przesłanka wymieniona w art. 379 pkt 5 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c. Jest to konieczne z uwagi na fakt, iż w zasadzie przez cały czas trwania postępowania przez Sądem pierwszej instancji korespondencja dla tego uczestnika kierowana była na adres „K., ul. (...)”, a więc na adres który nie był ujawnioną w KRS siedzibą tej spółki. Nie był to również adres podany przez tę Spółkę jako adres korespondencyjny. Dodatkowo podnieść należy, że na zwracanych do Sądu potwierdzeniach odbioru korespondencji dla tej Spółki, jako odbiorca widnieje spółka (...) S.A. (por. np. k.196 i 656), a więc całkiem inny podmiot niż uczestnik postępowania, objęty też odrębnym wpisem do KRS. Powyższa okoliczność nie została dostrzeżona przez Sąd Rejonowy, który traktował te doręczenia jako skuteczne. Zdaniem Sądu Okręgowego, ostatecznie jednak uznać należy, że nieważność postępowania z tej przyczyny nie zachodzi. Taka ocena wynika z faktu, iż na rozprawie przed Sądem Okręgowym w dniu 8 maja 2014 roku wiceprezes spółki (...) S.A., upoważniony do jednoosobowej reprezentacji tej spółki, oświadczył iż reprezentowana przez niego spółka była powiadomiona o toczącym się postępowaniu, o wyznaczanych posiedzeniach i była jej doręczana wszelka korespondencja w tej sprawie wysyłana na adres „K., ul. (...)” (k. 1061). Nie można zatem uznać, aby brak jakiejkolwiek aktywności tego uczestnika w postępowaniu wynikał z uchybień Sądu skutkujących brakiem wiedzy o podejmowanych czynnościach procesowych, lecz był świadomą decyzją tego uczestnika.

Na koniec tej części rozważań zwrócić trzeba jeszcze uwagę okoliczność wymienienia przez Sąd pierwszej instancji w treści postanowienia z dnia 24 maja 2013 roku, jak również w treści poprzedzających je protokołach rozpraw, jako uczestnika P. B., a to w związku z tym, że uczestnik ten zmarł w dniu (...) (k.1008), więc jeszcze przed wszczęciem postępowania przed Sądem Rejonowym. W ocenie Sądu Okręgowego powyższe nie stanowi podstawy nieważności postępowania określonej w art. 379 pkt 2 k.p.c. Jakkolwiek niewątpliwie osoba fizyczna z chwilą śmierci traci zdolność sądową, lecz wskazywanie P. B. w komparycji zaskarżonego postanowienia i w części wstępnej protokołów rozpraw poprzedzających to postanowienie nie oznaczało, iż był on rzeczywiście traktowany przez Sąd jako uczestnik tego postępowania, ale był to jedynie efekt oczywistej omyłki, wynikającej z posługiwania się danymi zapisanymi w systemie informatycznym obsługującym pracę sekretariatów sądowych. Takie stanowisko wynika z faktu, iż P. B. został wezwany do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 25 marca 2011 roku (k.88), następnie wnioskodawca pismem z dnia 22 listopada 2011 roku (k.258a) poinformował Sąd, iż osoba ta nie żyje oraz wskazał aktualnych właścicieli lokalu należącego wcześniej do P. B.; konsekwencją tej informacji było zawieszenie przez Sąd pierwszej instancji postępowania, a następnie jego podjęcie z udziałem następców prawnych zmarłego (postanowienie z 29.02.2012r. –k.310). Akta niniejszego postępowania nie wskazują, aby od daty tego postanowienia Sąd Rejonowy kiedykolwiek wyraźnie nakazywał podjęcie jakiejkolwiek czynności (wezwanie, zawiadomienie, doręczenie pisma) wobec P. B., zatem logiczny i słuszny wydaje się wniosek, że osoba ta od momentu uzyskania informacji przez Sąd o jej śmierci oraz zawieszenia postępowania z tej przyczyny, nie była traktowana przez Sąd pierwszej instancji jako uczestnik postępowania. Nie można więc przyjąć, aby doszło do nieważności postępowania w związku z zaistnieniem przesłanki z art. 379 pkt 2 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c.

Przechodząc obecnie do rozważań pozostałych zarzutów wnioskodawcy ich ocenę należy rozpocząć od zarzutów natury proceduralnej, a więc dotyczących naruszenia przepisów postępowania, które nie skutkowały nieważnością postępowania. Na wstępie tej części rozważań stwierdzić należy, że w ocenie Sądu drugiej instancji, nie był zasadny zarzut naruszenia art. 328 §2 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c. Przepis ten określa konieczne elementy uzasadnienia orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie. Zarzut dotyczący naruszenia tego przepisu może być skuteczny

tylko wyjątkowo, a mianowicie wówczas, gdy uzasadnienie zostało sporządzone w sposób uniemożliwiający poznanie sposobu rozumowania Sądu pierwszej instancji, co uniemożliwia przeprowadzenie kontroli instancyjnej przez Sąd Odwoławczy. Zdaniem Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie taki przypadek nie występuje. Jakkolwiek zgodzić się trzeba z zarzutem wnioskodawcy, że okoliczność kto układał i remontował nawierzchnię na dz. nr (...) była pomiędzy uczestnikami sporna i prowadzono w tym zakresie postępowanie dowodowe (sporu nie było natomiast co do tego, że wnioskodawca nie dokonywał jakichkolwiek prac tego typu na dz. nr (...)), to jednak umieszczenie powyższego faktu w okolicznościach niespornych nie ma istotnego wpływu na treść orzeczenia i możliwość kontroli przez Sąd Okręgowy. Zauważyć należy, że z dalszej części uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że okoliczność ta była przedmiotem ustaleń Sądu pierwszej instancji, czemu dał on wyraz w przeprowadzonej przez siebie ocenie zgromadzonego materiału dowodowego, gdzie wyraźnie wskazał na jakich dowodach oparł się w tym zakresie oraz z jakich przyczyn innym dowodom odmówił w tej części wiarygodności (k.8 uzasadnienia SR). Z kolei umieszczenie przed ustaleniami dokonanymi przez Sąd Rejonowy, okoliczności, które uznał on za bezsporne (nawet jeśli jest ich bardzo dużo) nie stanowi naruszenia art. 328 §2 k.p.c. Postępowaniem dowodowym winny być objęte jedynie te okoliczności, które pomiędzy stronami są sporne, a które mają znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 212 k.p.c., art. 227 k.p.c., 229 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c.). Nie można też podzielić stanowiska wnioskodawcy, aby (z wyjątkiem wskazanym wyżej) fakty wskazane przez Sąd Rejonowy jako niesporne były przedmiotem sporu między uczestnikami.

Kolejnym zarzutem wnioskodawcy związanym z naruszeniem przepisów postępowania był zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. Należy wskazać, że wnioskodawca podnosząc powyższy zarzut w konkretnym aspekcie niejednokrotnie w istocie kwestionuje ocenę prawną stanu faktycznego dokonaną przez Sąd pierwszej instancji, a nie same ustalenia faktyczne i poprzedzającą je ocenę zgromadzonego materiału dowodowego. Ograniczając w tej części rozważania jedynie do zarzutów bezpośrednio związanych z regulacją zawartą w art. 233 §1 k.p.c. stwierdzić trzeba, że zarzut ten nie jest uzasadniony. Zgodnie z art. 233 §1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W ocenie Sądu Odwoławczego, z zastrzeżeniami, o których niżej, nie można skutecznie zarzucić Sądowi pierwszej instancji, iż swoje ustalenia oparł na ocenie, która wymogów tych nie spełnia. Zauważyć należy, że powyższy przepis w sposób bardzo ogólny określa reguły swobodnej oceny dowodów, pozostawiając tę ocenę własnemu przekonaniu sądu rozpoznającego daną sprawę. Zarówno w literaturze jak i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że dokonując takiej oceny sąd obowiązany jest przestrzegać zasad logicznego rozumowania, a także zasad doświadczenia życiowego. Ocena powyższa oparta nadto być musi na wszechstronnym rozważeniu zgromadzonego materiału dowodowego, przez co należy rozumieć uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności. Niewątpliwie obowiązkiem Sądu wynikającym z art. 328 §2 k.p.c. jest także przytoczenie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Wielokrotnie w orzecznictwie sądów odwoławczych oraz Sądu Najwyższego podnoszono, iż zgłoszony w apelacji zarzut naruszenia art.233 §1 k.p.c. może zostać uwzględniony jedynie w przypadku wykazania jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, a także w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych (por. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19.06.2008r. I ACa 180/08, OSA 2009/6/55, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. II CKN 817/00, nie publik., LEX 56906). Natomiast nie czyni zarzutu tego skutecznym przedstawianie przez skarżącego własnej wizji stanu faktycznego w sprawie, opartej na dokonanej przez siebie odmiennej ocenie dowodów, a nawet możliwość w równym stopniu wyciągnięcia na podstawie tego samego materiału dowodowego odmiennych wniosków (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10.07.2008r. VI ACa 306/08, Dz.Urz.UOKiK 2008/4/40, Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19.06.2008r. I ACa 180/08, OSA 2009/6/55, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. II CKN 817/00, nie publik., LEX 56906, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN 970/00, nie publik., LEX 52753, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r. II CKN 572/99, nie publik., LEX 53136).

Odnosząc te ogólne stwierdzenia do stanu istniejącego w niniejszej sprawie wskazać należy, że Sądowi Rejonowemu nie można zarzucić uchybień, które skutecznie podważałaby prawidłowość oceny zgromadzonego materiału dowodowego. Nie można zgodzić się z zarzutem o zaistnieniu uchybienia art. 233 §1 k.p.c. poprzez odmowę dania wiary zeznaniom świadków B. K. i H. K. oraz (...). Po pierwsze wskazać trzeba, że w sytuacji gdy treść poszczególnych dowodów (w tym przypadku zeznań) jest wzajemnie sprzeczna rolą Sądu orzekającego jest dokonanie, w oparciu o wskazane wyżej kryteria, wyboru tych dowodów, które uznaje za wiarygodne. Zatem zarzut polegający na tym, że Sąd za wiarygodne uznał te, a nie inne dowody, sam w sobie nie stanowi skutecznej podstawy do stwierdzenia uchybienia zasadom określonym w art. 233 §1 k.p.c. W tej sprawie niewątpliwie ustalenia Sądu Rejonowego znajdowały podstawę w materiale dowodowym, a nie były dowolne. Dodać w tym miejscu trzeba, iż wbrew twierdzeniom apelującego Sąd pierwszej instancji wcale nie uznał zeznań wskazanych wyżej osób za niewiarygodne, gdyż z treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że także zeznaniom tych osób w większości dał wiarę jako niesprzecznym z pozostałym materiałem zebrany w sprawie (k.741). Odmowa wiarygodności dotyczyła jedynie fragmentów zeznań dotyczących przejazdów po przedmiotowych nieruchomościach samochodów ciężarowych, a także iż wnioskodawca remontował płyty chodnikowe umieszczone na dz. nr (...) (podwórku). Sąd Rejonowy dokładnie też wskazał powody leżące u podstaw takiej oceny tych zeznań. Zdaniem Sądu Okręgowego, powyższa ocena Sądu Rejonowego, w świetle pozostałych dowodów, mieści się w granicach zakreślonych przez zasadę swobodnej oceny dowodów, gdyż nie narusza zasad logicznego rozumowania, ani zasad doświadczenia życiowego. Podnieść jednak w tym miejscu trzeba, iż powyższa ocena nie prowadzi do zaakceptowania ustalenia, iż na teren nieruchomości uczestników nie wjeżdżały nigdy jakiegokolwiek pojazdy wnioskodawcy, a jedynie iż nie jeździły tamtędy samochody ciężarowe. Zauważyć trzeba, że pojęcie „samochodu ciężarowego” nie jest zostało precyzyjnie wyjaśnione przez Sąd Rejonowy, a zatem tak naprawdę nie wiadomo do końca, jakie samochody nie wjeżdżały na nieruchomości uczestników. Wydaje się okolicznością niesporną, że nie mogły tego czynić duże pojazdy, o znacznej ładowności, gdyż niewątpliwie, jak słusznie stwierdza Sąd Rejonowy, nie zmieściłyby się w sieni przejazdowej budynku przy ul. (...). Takie ustalenie Sądu jest w pełni prawidłowe. Natomiast fakt przejeżdżania przez przedmiotową sień mniejszych pojazdów, ale również przeznaczonych do transportu towarów, nie była wykluczona, ani przez szerokość tej sieni przejazdowej, ani przez zeznania uczestników, którzy potwierdzali przejazdy mniejszych samochodów należących do Spółdzielni. Nie sposób w tym momencie stwierdzić czy dla Sądu pierwszej instancji samochodem ciężarowym (bądź półciężarowym) były także samochody dostawcze typu Ż., N., ale w ocenie Sądu Okręgowego, uzupełniające postępowanie dowodowe przed tut. Sądem wykazało bezsprzecznie, że takie samochody Spółdzielni miały fizyczną możliwość przejazdu przez sień oraz faktycznie przez nią nieraz przejeżdżały. Natomiast logiczne i przekonujące jest stwierdzenie Sądu pierwszej instancji, iż niewiarygodne są zeznania w/w osób w zakresie wykonywania przez Spółdzielnię prac remontowych dotyczących nawierzchni podwórka. Niewątpliwie prac tych nie dokonywali sami pracownicy biurowi, bądź pracownicy pawilonu gastronomicznego, wykonujący swoje obowiązki pracownicze w budynkach na dz. nr (...) i (...). Jeśli więc wykonywały je inne podmioty na zlecenie Wnioskodawcy, to Spółdzielnia jako podmiot profesjonalny i prowadzący gospodarkę finansową właściwą dla tej formy działalności, winna dysponować dokumentacją potwierdzającą wykonanie takich prac, zwłaszcza iż, jak twierdzili przedstawiciele Spółdzielni, prace te wykonywane były wielokrotnie. Odnosząc się jeszcze do zarzutów związanych z błędnymi ustaleniami Sądu co do braku przejazdów Spółdzielni przez sień przejazdową stwierdzić trzeba, iż podnoszone w apelacji dowody w postaci zdjęć, czy też zeznań uczestnika T. W. (1) dotyczyły zdarzeń mających miejsce już po dacie w jakiej wnioskodawca domagał się stwierdzenia zasiedzenia służebności, w szczególności także w czasie trwania niniejszego postępowania, co nie miało istotnego wpływu na rozstrzygnięcie tej sprawy.

Nie trafnym jest też w ocenie Sądu Okręgowego zarzucanie Sądowi pierwszej instancji, iż nie dokonał ustaleń co do sposobu korzystania z przedmiotowego szlaku poprzedników prawnych Spółdzielni. Podnieść bowiem trzeba, że na powyższą okoliczność wnioskodawca nie składał jakichkolwiek wniosków dowodowych poza przedłożeniem dokumentacji związanej z uzyskaniem przez Skarb Państwa praw do obecnych dz. nr (...) i (...) oraz projektów budowy budynku przy ul. (...). Te dowody w jakikolwiek sposób nie wykazywały jak korzystali z nieruchomości poprzedni właściciele dz. nr (...). Nie można się zgodzić także z zarzutem, że Sąd Rejonowy nie ustalił okresu w jakim wnioskodawca korzystał z nieruchomości uczestników, gdyż wyraźnie z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika kiedy

Spółdzielnia (...)-us (poprzednio Ż.) objęła w posiadanie dz. nr (...), a także do kiedy i jak z niej korzystała. Ustalił Sąd również, że dz. nr(...)nie ma dostępu do drogi publicznej. Z powyższych ustaleń wynikają też pośrednio ustalenia w jakim okresie wnioskodawca korzystał z nieruchomości uczestników. Jest to wystarczające dla zbadania przesłanek wynikających z art. 292 k.c. w związku z art. 172 k.c.

Chybionym jest też zarzut naruszenia art. 244 k.p.c. przez pominięcie dokumentów urzędowych przedłożonych przez wnioskodawcę. Zauważyć należy, że okoliczności faktyczne, które wynikały z tych dokumentów, zostały uznane przez Sąd Rejonowy za niesporne i jako takie również stały się elementem stanu faktycznego stanowiącego podstawę wydanego postanowienia. Nie można się zgodzić z zarzutem wnioskodawcy, iż dokumenty te wykazywały także istnienie służebności, lub sposób korzystania przez niego z nieruchomości uczestników. Okoliczność, iż w określonych dokumentach geodezyjnych (projektowanych podziałach działek) przewidują się potrzebę ustanowienia określonych służebności nie powoduje ich powstania. Nie oznacza także, iż ktokolwiek z danej nieruchomości tak korzystał.

Celowym natomiast w ocenie Sądu Okręgowego było poczynienie ustaleń w oparciu o opinię biegłego sądowego M. F., z tym że nie na okoliczność czy (a jeśli tak w jaki sposób i w jakim okresie) wnioskodawca korzystał z nieruchomości stanowiących dz. nr (...) i (...), a jedynie dla identyfikacji przedmiotu postępowania, a więc dla jednoznacznego określenia, jak według wnioskodawcy przebiega szlak służebności gruntowej objętej wnioskiem o zasiedzenie. Opinia ta natomiast, o czym już wspomniano wyżej, nie może stanowić dowodu na spełnienie przesłanek z art. 292 k.c., gdyż wiedza specjalistyczna z zakresu geodezji, nie jest z jednej strony konieczna, a drugiej wystarczająca, dla oceny czy i kiedy wnioskodawca objął nieruchomości w posiadanie w zakresie służebności, a także czy, przez okres wymagany przez art. 172 k.c., korzystał z położonych na niej trwałych i widocznych urządzeń.

Zdaniem Sądu Okręgowego na etapie postępowania odwoławczego konieczne było uzupełnienie postępowania dowodowego, w szczególności poprzez uzupełniające przesłuchanie wnioskodawcy i uczestników na okoliczność ustalenia sposobu korzystania przez wnioskodawcę z nieruchomości uczestników. Konieczność ta wynikała z faktu, iż w dotychczasowych zeznaniach składające je osoby nieprecyzowały czy okoliczności, o których zeznają dotyczą korzystania przez wnioskodawcę z nieruchomości uczestników na potrzeby związane z dz. nr (...), czy też (...), co w ocenie Sądu Okręgowego (o czym dalej) ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Kończąc ten etap rozważań dodać jeszcze trzeba, iż Sąd Okręgowy oddalił wniosek wnioskodawcy o zwrócenie się do Sądu Najwyższego w trybie art. 390 §1 k.p.c. o udzielenie odpowiedzi na pytanie prawne dotyczące wykładni art. 292 k.c., uznając że kwestie objęte wnioskiem zostały już wyjaśnione przez Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 9 sierpnia 2011 roku III CZP 10/11. Podnieść trzeba, iż wniosek Spółdzielni w istocie zmierzał do uzyskania odpowiedzi czy w konkretnym stanie faktycznym tej sprawy pogląd wyrażony w w/w uchwale ma zastosowanie, a tego rodzaju wątpliwość nie uzasadnia wystąpienia z pytaniem prawnym.

Do rozważenia pozostały jeszcze podniesione przez apelującego zarzuty naruszenia prawa materialnego. Zarzuty te w części Sąd Okręgowy uznaje za zasadne, co wraz z dodatkowymi ustaleniami Sądu Okręgowego, doprowadziło do częściowej zmiany zaskarżonego postanowienia.

Zdaniem Sądu Okręgowego za uzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art. 352 k.c., polegający na uznaniu, że stan faktyczny ustalony w sprawie nie wykazuje, aby wnioskodawca w ogóle był posiadaczem służebności. W ocenie Sądu Okręgowego nieuprawnionym było uznanie przez Sąd pierwszej instancji, jakoby Spółdzielnia (...)-us (poprzednio Ż.) nie była posiadaczem przynajmniej części nieruchomości w zakresie objętym wnioskiem, który odpowiadał treści służebności gruntowej o charakterze drogowym. Nie można zgodzić się z takim stanowiskiem zwłaszcza, że z samych ustaleń tego Sądu wynikało, że osoby reprezentujące prawa Spółdzielni bez uzyskiwania jakiegokolwiek zgody właścicieli nieruchomości przez wiele lat przechodziły przez tę nieruchomość, a jedynie na dokonywanie przejazdów uzyskiwały zgodę mieszkańców budynku nr (...) przy ul. (...). W ocenie Sądu drugiej instancji takiego władania nieruchomością uczestników nie można traktować jako władania w charakterze prekarzysty, który jedynie za zgodą innego podmiotu włada jego nieruchomością. W tym miejscu od razu podnieść trzeba, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z wnioskiem dotyczącym dwóch odrębnych nieruchomości, o odmiennym stanie prawnym, przy

czym obie pierwotnie stanowiły własność Skarbu Państwa. Jakkolwiek z akt sprawy i ustaleń faktycznych wynika, że mieszkańcy kamienicy przy ul. (...) niekiedy czynili przeszkody w korzystaniu przez wnioskodawcę w określony sposób z nieruchomości objętych wnioskiem, w szczególności z dz. nr (...), to brak w aktach sprawy twierdzeń i dowodów, aby takie przeszkody czynił kiedykolwiek właściciel dz. nr (...) i (...), a więc Skarb Państwa, bądź (...), a także aby kiedykolwiek wnioskodawca zwracał się do tych podmiotów o wyrażenie zgody na dokonanie przejścia, bądź przejazdu po w/w działkach. Zatem stwierdzić należy, że wnioskodawca co do zasady posiadał służebność drogi na nieruchomościach uczestników. Ponieważ objął nieruchomość stanowiącą dz. nr (...) w dniu 1 kwietnia 1967 roku, a nie było innej możliwości dojścia do tej nieruchomości, to przyjąć należy, że z tym dniem objął przedmiotowe nieruchomości uczestników, a wówczas wyłącznie Skarbu Państwa, w posiadanie w zakresie służebności. Nie było to posiadanie samoistne w rozumieniu art. 336 k.c., gdyż nie ma podstaw do twierdzenia, aby Spółdzielnia, korzystająca z tych nieruchomości jak właściciel. Nie ma to jednak znaczenia w sprawie, gdyż dla zasiedzenia służebności nie jest konieczny taki rodzaj posiadania. Jak wskazał Sąd Najwyższy, „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, zaś władanie w zakresie służebności gruntowej kwalifikuje się, zgodnie z art. 336 k.c., jako posiadanie zależne.” (por. wyrok SN z dnia 25.04.2014r. II CSK 433/13, baza orzeczeń SN-www.sn.pl). W kontekście rozważania przesłanek z art. 292 k.c. w związku z art. 352 k.c., Sąd Okręgowy nie podziela poglądu Sądu Rejonowego, iż stwierdzenie zasiedzenia służebności jest w tej sprawie wykluczone z uwagi na fakt, że z przedmiotowych nieruchomości korzystały także inne osoby poza władzami Spółdzielni i jej pracownikami. Stwierdzić należy, że nie było to miejsce o charakterze publicznym, dostępne dla ogółu nieoznaczonych podmiotów, gdyż przejście to stanowiło jedynie dojście do nieruchomości, będących we władaniu wnioskującej Spółdzielni. Zatem wszystkie osoby poruszające się przez te nieruchomości albo korzystały z gruntu w zakresie posiadanej przez wnioskodawcę służebności, albo jak w przypadku mieszkańców budynku nr (...) realizowały własne uprawnienia wynikające bądź z przysługującego im prawa wieczystego użytkowania dz. nr (...), bądź z prawa najmu lokalu w tym budynku. Dla właściciela nieruchomości musiało więc być oczywiste i dostrzegalne, iż jeśli konkretna osoba nie zamieszkuje w budynku nr (...), to przechodząc przez sień oraz podwórko czyni to w ramach władztwa gruntem wykonywanego przez wnioskodawcę i w jego interesie.

Powyższa ocena nie prowadzi jednak jeszcze do uznania, iż wniosek Spółdzielni jest zasadny. Nie każde bowiem faktyczne korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, a więc posiadanie służebności, może prowadzić do nabycia takiej służebności w drodze zasiedzenia. Dla osiągnięcia takiego skutku konieczne jest spełnienie dodatkowych warunków przewidzianych w art. 292 k.c. w związku z art. 172 k.c. Z przepisów tych wynika, że po pierwsze nabyć w drodze zasiedzenia można wyłącznie służebność gruntową (a nie osobistą), a także iż nabycie takiej służebności jest możliwe tylko wówczas jeśli posiadanie służebności polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Koniecznym jest też oczywiście, aby okres czasu takiego władania odpowiadał wymogom wynikającym z art. 172 k.c., a więc aktualnie 20 lat przy nabyciu posiadania w dobrej wierze i 30 lat gdy objęcie w posiadanie nastąpiło w złej wierze. Analizując powyższe przesłanki stwierdzić należy, iż jeśli nabyć w drodze zasiedzenia można wyłącznie służebność gruntową, to zgodnie z regulacją z art. 285 k.c., posiadaczem takiej służebności musi być wyłącznie właściciel innej nieruchomości, gdyż służebność gruntowa jest ustanawiana (powstaje) na rzecz właściciela nieruchomości władnącej. Odnosząc powyższe uwagi do stanu faktycznego istniejącego w tej sprawie stwierdzić trzeba, że dla jej rozstrzygnięcia nie mają jakiegokolwiek znaczenia akty władania nieruchomościami stanowiącymi obecnie dz. nr (...) i (...) przez wnioskodawcę w okresie kiedy nie przysługiwało mu jeszcze prawo własności dz. nr (...), a więc do dnia 14 lipca 1971 roku, jak również przez ten podmiot w zakresie w jakim korzystał z tych nieruchomości na potrzeby posiadanej przez Spółdzielnię nieruchomości oznaczonej obecnie jako dz. nr (...). Tego typu akty władania nie miały charakteru posiadania służebności gruntowej przez właściciela nieruchomości, która ma stanowić nieruchomość władnącą. W niniejszym postępowaniu ustalono, że tytuł prawny do dz. nr (...) wnioskodawca uzyskał dopiero w 1998 roku i było to prawo wieczystego użytkowania, natomiast przed tym rokiem nie wykazał jakiegokolwiek tytułu do tej nieruchomości. Nie twierdził również, aby przysługiwało mu prawo własności do niej. Wnioskodawca prowadząc niniejsze postępowanie i podejmując czynności dowodowe w celu wykazania spełnienia przesłanek nabycia służebności gruntowej drogi do nieruchomości stanowiącej dz.(...)powoływał się na okoliczności korzystania z nieruchomości uczestników, zarówno

w zakresie korzystania z nich na potrzeby dz. nr (...), jak i na potrzeby dz. nr (...). Jednak choć obie te nieruchomości ze sobą sąsiadują i pozostawały w posiadaniu wnioskodawcy konieczne stało się rozdzielenie tych aktów władania, na te które były związane z posiadaniem służebności przez właściciela nieruchomości stanowiącej dz. nr(...) oraz na te, które związane były wyłącznie z posiadaniem (czy też dzierżeniem) przez wnioskodawcę nieruchomości Skarbu Państwa (a później (...)) oznaczonej jako dz. nr (...), te drugie bowiem nie mogły doprowadzić do zasiedzenia służebności gruntowej. Z ustaleń faktycznych bezspornie wynika, że wnioskodawca jako właściciel nieruchomości nr (...) korzystał z nieruchomości uczestników od dnia 14 lipca 1971 roku przez przechodzenie przez nie od drogi publicznej (ul. (...)) do furtki w ogrodzeniu dz. nr (...). Natomiast w ocenie Sądu Okręgowego nie zostało wykazane, aby korzystał z nich także w zakresie przejazdu na swoją nieruchomość. Jak ustalono konfiguracja dz. nr (...) i usytuowanie znajdującego się na nim budynku nr (...) uniemożliwiały wjazd jakichkolwiek pojazdów na tę nieruchomość. W ogrodzeniu tej nieruchomości nigdy nie było bramy wjazdowej, a jedynie furtka dla pieszych. Samochody wnioskodawcy jeśli wjeżdżały przez sień budynku nr (...) i podwórko to związane to było z prowadzeniem, ewentualnie budową, pawilonu gastronomicznego na dz. nr (...), a następnie z funkcjonującymi tam pomieszczeniami biurowymi i archiwum. Takie zaś czynności nie miały wpływu na możliwość zasiedzenia służebności gruntowej na rzecz właściciela dz. nr (...). Nawet jeśli ewentualnie przyjąć, wątpliwe i niejednoznaczne, twierdzenia wnioskodawcy co do wykonywania przejazdów po przedmiotowych nieruchomościach na rzecz nieruchomości oznaczonej jako dz. nr (...), to stwierdzić należy, iż miały one charakter rzadki i okazjonalny, jeśli się weźmie pod uwagę, że w budynku tym mieściły się biura, do których pracownicy bądź przychodzili na piechotę, bądź dojeżdżając pozostawiali samochody na ul. (...). Nie ma więc podstaw do uznania, iż wnioskodawca jako właściciel nieruchomości stanowiącej dz. nr (...) był posiadaczem służebności na przedmiotowych nieruchomościach, polegającej na przejeżdżaniu po nich.

Zdaniem Sądu Okręgowego wykazane też zostało w tym postępowaniu, że posiadając w/w służebność korzystał również z trwałego i widocznego urządzenia. Za takie bowiem należy uznać wybudowaną na dz. nr (...) sień przejazdową i jej wybetonowaną nawierzchnię, jak również nawierzchnię z płyt chodnikowych na dz. nr (...). Oba te elementy są wytworem ludzkiego działania, mają trwały charakter i są widoczne dla każdego. W ocenie Sądu Rejonowego jedną z okoliczności uzasadniających oddalenie niniejszego wniosku, było to, że w/w trwale i widoczne urządzenia nie zostały wybudowane przez wnioskodawcę. Sąd Rejonowy powołał się na rozbieżności w orzecznictwie sądów powszechnych i Sąd Najwyższego co do tego czy dla spełnienia przesłanek określonych w art. 292 k.c. ma znaczenie jaki podmiot wykonał to urządzenie. Rozbieżności te znane są także Sądowi Okręgowemu, lecz stwierdzić trzeba, iż ostatecznie zostały one wyjaśnione w powołanej już wcześniej uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 9 sierpnia 2011 roku III CZP 10/11, OSNC 2011/12/129. Zgodnie z tezą tej uchwały „wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności (art. 292 KC).” Stanowisko wyrażone w tezie tej uchwały jest jednoznaczne i Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę w zasadzie w pełni je podziela, jak również argumentację, która je uzasadnia. Zgodzić się bowiem należy z tym, że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia na nieruchomości ma stanowić element ostrzegawczy dla jej właściciela, iż inny podmiot korzysta z jego nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Taki charakter ostrzegawczy może mieć w zasadzie tylko podjęcie w/w czynności przez posiadacza służebności, a nie przez jakikolwiek inny podmiot. Podzielając ten pogląd, zauważyć jednak trzeba, iż Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powyższej uchwały dopuścił zaistnienie sytuacji faktycznych, w których może dojść do zasiedzenia służebności gruntowej pomimo tego, że trwale i widoczne urządzenie nie zostało wykonane przez posiadacza służebności domagającego się stwierdzenia jej nabycia przez zasiedzenie, stwierdzając iż „Tylko w sytuacjach wyjątkowych, gdy chodzi o korzystanie z urządzenia w sposób szczególny, zwracający w sposób oczywisty uwagę właściciela nieruchomości na charakter posiadania osoby korzystającej z urządzenia (np. oparcie budynku o mur postawiony przez właściciela nieruchomości służebnej albo korzystanie z wykonanego nie przez posiadacza nieruchomości władnącej osadnika widocznego na powierzchni ziemi wraz z dołączoną do niego rurą kanalizacyjną), okoliczność, że wzniósł je właściciel nieruchomości obciążonej lub inna osoba, może - w konkretnym przypadku - nie stanowić przeszkody do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie.” Zdaniem Sądu Okręgowego stan faktyczny istniejący w tej sprawie stanowi taki wyjątkowy przypadek, gdy pomimo wykonania trwałych i widocznych urządzeń przez właściciela nieruchomości, należy dopuścić możliwość nabycia służebności gruntowej przez jej posiadacza. W sprawie tej bowiem odpada konieczność traktowania przedmiotowych urządzeń jako elementu ostrzegawczego dla

właściciela nieruchomości przed możliwością obciążenia jego prawa służebnością gruntową. Z ustaleń faktycznych wynika, iż wyłącznym właścicielem obecnych dz. nr (...) i (...) do roku 1985 roku był Skarb Państwa. Podmiot ten uzyskał swoją własność w drodze wywłaszczenia od prywatnych właścicieli w 1954 roku i już wówczas (na etapie postępowania wywłaszczeniowego) wiedział i zakładał, że przez nieruchomości stanowiące jego własność niezbędne jest umożliwienie przejścia i przejazdu właścicielom obecnej dz. nr (...). Dodatkowo stwierdzić trzeba, iż już wtedy przewidywał, a wręcz nakładał na bezpośredniego użytkownika tych nieruchomości, ustanowienie służebności gruntowej przechodu i przejazdu. Wyrazem tego było również takie zaprojektowanie budynku przy ul. (...), aby powyższy cel i zamiar mógł zostać uwzględniony i był możliwy do realizacji. Skoro więc sam właściciel nieruchomości na etapie zabudowy nieruchomości stanowiącej dz. nr (...) i budowy urządzeń w postaci utwardzonej sieni przejazdowej i wyłożonego płytami chodnikowymi podwórka uwzględniał, że mają one służyć także do przechodu i przejazdu właścicielom nieruchomości oznaczonej obecnie jako dz. nr (...) to uznać należy, że w tym konkretnym przypadku zbędne jest traktowanie trwałych i widocznych urządzeń jako elementów ostrzegających właściciela przed możliwością obciążenia jego nieruchomości służebnością gruntową na rzecz właścicieli dz. nr (...). Za takim stanowiskiem przemawia i ta okoliczność, że jednostki Skarbu Państwa, a następnie (...) (poza obecnym postępowaniem) nigdy nie sprzeciwiały się korzystaniu przez wnioskodawcę z tych nieruchomości. Z tych względów Sąd Okręgowy nie podzielił oceny prawnej Sądu Rejonowego odnoszącej się do art. 292 k.c.

Kontynuując rozważania dotyczące przesłanek uprawniających do stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej ocenić należy czy posiadanie przez wnioskodawcę służebności przechodu, polegającej na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, trwało przez okres czasu wynikający z art. 172 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego, przyjąć należy, iż objęcie przez wnioskodawcę nieruchomości w posiadanie w zakresie służebności przechodu, bez jakiegokolwiek wyraźnego tytułu prawnego, należy uznać za nabycie posiadania w złej wierze. Za dobrą wiarą nie przemawia w ocenie Sądu treść przedkładanych przez wnioskodawcę dokumentów, które nie wykazują, aby kiedykolwiek ustanowiono taką służebność, a jedynie dowodzą, iż istniał taki zamiar oraz, iż dostrzegano taką potrzebę. Według Sądu Okręgowego za początek okresu, który teoretycznie mógłby stanowić początek biegu zasiedzenia należy uznać moment nabycia przez wnioskodawcę własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 546, a więc 14 lipca 1971 roku. W tym okresie obowiązywał jednak art. 177 k.c., który w związku z art. 292 zd.2 k.c. wyłączał nabycie przez zasiedzenie służebności gruntowej na nieruchomości Skarbu Państwa. Zakaz ten został uchylony z dniem 1 października 1990 roku na mocy art. 1 pkt 34 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. nr 55 poz. 321 z późn. zm.). Zgodzić się należy z Sądem Rejonowy, iż wobec faktu, że nieruchomości stanowiące dz. nr (...)i (...) stały się własnością (...) w drodze komunalizacji z dniem 27 maja 1990 roku, to w ich przypadku wyłączenie możliwości zasiedzenia odpadło z tym właśnie dniem. Zastosowanie w niniejszej sprawie znajdują również przepis art. 9 i 10 w/w ustawy z dnia (...). W związku z czym bieg terminu zasiedzenia służebności należy liczyć od 27 maja 1990 roku. Termin ten w niniejszym przypadku wynosił 30 lat zgodnie z art. 172 §2 k.c., jednak podlegał skróceniu o okres, w którym posiadanie służebności miało miejsce przed uchyceniem zakazu nabycia przez zasiedzenie nieruchomości państwowych, nie więcej jednak niż o połowę. Jeśli więc wnioskodawca posiadał służebność od 14 lipca 1971 roku do zasadnym jest maksymalne skrócenie terminu z art. 172 §2 k.c., a więc o 15 lat. Powyższe prowadzi do wniosku, iż termin zasiedzenia w niniejszej sprawie upłynął z dniem 27 maja 2005 roku. Zdaniem Sądu Okręgowego w toku postępowania zostało wykazane, iż wnioskodawca w dalszym ciągu korzysta z nieruchomości uczestników w taki sam sposób jak poprzednio, z tym, że z uwagi na zmianę przeznaczenia nieruchomości położonej na dz. nr (...), czyni to rządziej. Powyższe rozważania doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku, iż żądanie wnioskodawcy jest uzasadnione w części dotyczącej wniosku o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności przechodu po dz. nr (...), żądanym przez niego szlakiem, a tym samym, iż przedmiotowa apelacja jest w takim zakresie zasadna. Skutkowało to częściową zmianą zaskarżonego postanowienia.

Według Sądu Okręgowego zmianie zaskarżonego postanowienia nie stała na przeszkodzie podnoszona przez Sąd Rejonowy okoliczność, iż wnioskodawca domagał się stwierdzenia nabycia służebności na swoją rzecz, a nie na rzecz każdego właściciela dz. nr (...). Zdaniem Sądu drugiej instancji nie budziło nigdy wątpliwości, że wnioskodawca domagając się stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej wskazywał, iż czyni to jako właściciel nieruchomości stanowiącej dz. nr (...). Zdaniem Sądu Okręgowego, orzekając o stwierdzeniu nabycia przez zasiedzenie służebności

gruntowej należy wskazać jaki konkretnie podmiot służebność tę nabył i kiedy to nastąpiło, zaś to że przysługuje ona każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości wynika z samego charakteru tego ograniczonego prawa rzeczowego. Podobnie zdaniem Sądu nie stanowi przeszkody do częściowego uwzględnienia żądania wniosku fakt zainicjowania przez wnioskodawcę w 1999 roku postępowania o ustanowienie drogi koniecznej. Jak trafnie zarzucał wnioskodawca w tamtym okresie nie mógł jeszcze ubiegać się o stwierdzenie nabycia służebności przez zasiedzenie, gdyż nie upłynął wymagany okres czasu. Nadto jak wskazuje się w orzecznictwie dotyczącym zasiedzenia własności nieruchomości, nie świadczy o braku samoistności posiadania, a jedynie o braku dobrej wiary, okoliczność zwrócenia się przez posiadacza przed upływem terminu z art. 172 k.c. do właściciela nieruchomości z ofertą jej nabycia. Stanowisko to należy odpowiednio zastosować w przypadku domagania się zasiedzenia służebności gruntowej. Złożenie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej świadczy bowiem jedynie o tym, że wnioskodawca wie, iż formalnie nie przysługuje mu służebność gruntowa. Nie jest natomiast dowodem, iż nie jest posiadaczem służebności, której zasiedzenia się domaga.

W ocenie Sądu Okręgowego dalej idąca apelacja nie była jednak zasadna. W zakresie w jakim wnioskodawca domagał się stwierdzenia zasiedzenia służebności przejazdu przyczyny jej oddalenia zostały podane już wcześniej. Obecnie natomiast niezbędne jest wyjaśnienie powodów nieuwzględnienia apelacji i wniosku w zakresie dotyczącym stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie służebności przechodu po dz. nr (...). Przypomnieć w tym miejscu trzeba, iż przedmiotowa sprawa dotyczy żądania stwierdzenia nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie, a nie żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej. Różnica ta jest istotna, gdyż w tym postępowaniu rzeczą sądu orzekającego jest ustalenie, czy wnioskodawca korzystał z przedmiotowej nieruchomości we wskazanym przez siebie charakterze i we wskazany przez siebie sposób, a następnie dokonanie oceny czy taki rodzaj władania spełnia przesłanki z art. 292 k.c. w związku z art. 172 k.c. Jeśli zatem wnioskodawca twierdził, że korzystał z określonej części nieruchomości, a z postępowania dowodowego wynika, iż co prawda z nieruchomości korzystał, ale w inny sposób, w szczególności w innym miejscu, to wniosek nie może zostać uwzględniony. Sąd nie jest bowiem uprawniony do orzekania o innym żądaniu niż stanowiące przedmiot wniosku (art. 321 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c.). Możliwość orzeczenia o zasiedzeniu służebności biegnącej innym szlakiem niż domagał się wnioskodawca nie można wywieść z art. 670 k.p.c. w zw. z art. 610 k.p.c., który dotyczy innych zagadnień. W niniejszej sprawie postępowanie dowodowe wykazało, że wnioskodawca poprzez swoje organy, pracowników i współpracowników korzystał z dz. nr (...) w zakresie służebności przechodu, całkowicie innym szlakiem, niż ten którego zasiedzenia się domagał, a który był (ewentualnie) racjonalny i odpowiedni dla ustanowienia służebności drogi koniecznej, z tym, że w postępowaniu o ustanowienie służebności drogi koniecznej obowiązkiem Sądu jest rozważyć wszystkie możliwie warianty dostępu do drogi publicznej i ustanowić służebność z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości władającej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów po których droga ma prowadzić. Gdyby odpowiednio przełożyć treść żądania wnioskodawcy i ustalenia Sądu po przeprowadzeniu postępowania dowodowego na sprawę o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości to porównać by można stan istniejący w tej sprawie do sytuacji, gdy wnioskodawca domagał się zasiedzenia części fizycznej pewnej nieruchomości położonej np. po jej południowej stronie, zaś postępowanie dowodowe wykazało, że owszem był posiadaczem samoistnym, ale części północnej tej nieruchomości. W ocenie Sąd Okręgowy bez stosownej modyfikacji żądania przez wnioskodawcę Sąd nie jest uprawniony do stwierdzenia zasiedzenia części nie objętej wnioskiem. Z taką sytuacją mamy do czynienia w tej sprawie, gdyż wykonywane przez wnioskodawcę (mówiąc w uproszczeniu) przechody odbywały się w innym miejscu niż wskazywany przez niego szlak służebny. Z tych przyczyn apelacja odnosząca się do nieruchomości oznaczonej jako dz. nr (...) nie mogła zostać uwzględniona.

Na koniec wskazać trzeba, iż bezzasadny był zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 176 k.c. Po pierwsze wskazać trzeba, że w tej sprawie nie zostało wykazane przeniesienie posiadania służebności przez poprzednich właścicieli dz. nr (...) na rzecz wnioskodawcy, a po drugie uwzględniając, że nieruchomości stanowiące przedmiot wniosku były państwowe, a także możliwość skrócenia terminu zasiedzenia jedynie o połowę, fakt wcześniejszego korzystania przez poprzedników prawnych wnioskodawcy z nieruchomości uczestników nie mógł mieć wpływu na rozstrzygnięcie tej sprawy.

W tym stanie rzeczy należało orzec jak w punkcie 1 sentencji na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., zaś na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. jak w punkcie 2.

Sąd Okręgowy nie zmienił rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w zakresie kosztów postępowania, z uwagi na jedynie częściową zmianę zaskarżonego postanowienia, a nadto w związku z tym, że postępowanie toczyło się na wniosek wnioskodawcy, a opinia biegłego służyła wyłącznie Spółdzielni do wytyczenia określonego szlaku, co prowadzi do wniosku, że powyższe koszty opinii biegłego powinny obciążyć tylko Spółdzielnię.

W zakresie kosztów postępowania odwoławczego, w ocenie Sądu Okręgowego, w związku z faktem, że żaden z uczestników nie jest stroną w pełni wygrywającą, należało pozostać przy ogólnych zasadach ponoszenia kosztów postępowania nieprocesowego, a to na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.