

Sygn. akt II Ca 939/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 sierpnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Liliana Kaltenbek
Sędziowie:	SO Zbigniew Zgud SO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca)

Protokolant: protokolant sądowy P. M.

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2016 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku M. D. i S. D.

przy uczestnictwie Gminy Miejskiej K.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa- Nowej Huty w Krakowie

z dnia 18 grudnia 2015 r., sygnatura akt I Ns 2460/13/N

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od uczestnika na rzecz wnioskodawców solidarnie kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Zbigniew Zgud SSO Liliana Kaltenbek SSO Krzysztof Wąsik

## UZASADNIENIE

Postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 10 sierpnia 2016 r.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy dla Krakowa - Nowej Huty w Krakowie orzekł o stwierdzeniu na rzecz wnioskodawców nabycia przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. służebności gruntowej drogi koniecznej przebiegającej od nieruchomości wnioskodawców (działki nr (...)), szlakiem prowadzącym przez działkę nr (...) położoną w K. i stanowiącą własność Gminy Miejskiej K., dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), do ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...), zgodnie z projektem służebności drogi koniecznej bieglego S. B. (pkt I), stwierdził, że wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt II), a także nakazał ściągnąć od wnioskodawców solidarnie

na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie kwotę 1 412,94 zł tytułem zwrotu kosztów uiszczonych tymczasowo przez Skarb Państwa (pkt III).

W postępowaniu Sąd Rejonowy zanotował okoliczności bezsporne, jakimi było stwierdzenie, iż wnioskodawcy M. D. i S. D. są właścicielami działki nr (...). Działkę stanowiącą własność uczestników oddziela od drogi publicznej ul. (...) (działka nr (...)) nieruchomości oznaczona jako działka nr (...) stanowiąca własność Gminy Miejskiej K..

Ponadto, na podstawie dokumentów urzędowych, zeznań świadków a także opinii biegłego geodety, Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 24 października 1973 roku wnioskodawcy na mocy umowy sprzedaży nabyli własność nieruchomości składającej się z działki nr (...). Od czasu zakupu działki dojazd z działki nr (...) do drogi publicznej (ul. (...)), odbywał się wyłącznie drogą o szerokości około 3 m, a przy wjeździe na ul. (...)

o szerokości około 9 m, przebiegającą przez działkę nr (...). Działka nr (...) nie miała innego dostępu do drogi publicznej. Właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka (...), z której wyodrębniona została działka nr (...), jest Gmina Miejska K., na mocy decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 30 grudnia 1993 r. Nr GG.V. (...). Wcześniej nieruchomość ta stanowiła mienie wspólnoty gruntowej. Wnioskodawcy utwardzali systematycznie żwirem i gruzem szlak drogowy łączący ich dom z drogą publiczną, ul. (...). Szlak drogowy był cyklicznie utwardzany i naprawiany. Powstały w ten sposób szlak drogowy był wyraźnie wytyczony, miał charakter trwały i był widoczny dla osób trzecich jako droga dojazdowa prowadząca od ulicy (...) do nieruchomości wnioskodawców. Gmina Miejska K., a wcześniej przedstawiciele wspólnoty gruntowej, nie zabraniali wnioskodawcom korzystania ze spornej drogi, nie rościli sobie praw do tej części nieruchomości, jak też nie wykonywali na niej żadnych prac.

W niniejszej sprawie, jak podkreśla Sąd Rejonowy rozważania prawne należało zacząć od stwierdzenia, że na podstawie art. 292 k.c., można zasiedzieć służebność gruntową w wypadku, gdy polega to na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, a także po spełnieniu przesłanek posiadania samoistnego i upływu czasu w myśl art. 172 § 1 i § 2 k.c.

Według Sądu Rejonowego systematyczne utwardzanie żwirem czy żużlem drogi, w sposób, w jaki to czynił wnioskodawca, a wcześniej jego rodzice, stanowiło wykonywanie trwałego i widocznego urządzenia. Poza tym, Sąd Rejonowy zauważył, że wnioskodawcy systematycznie korzystali z części działki należącej do Gminy Miejskiej K., która stanowiła jedyną drogę dojazdową z drogi publicznej na ich posesję. Traktowali oni szlak drogowy jako im przynależny, nierozdzielnie związany z ich działką i stanowiący do niej „drogę konieczną”. Wnioskodawcy w żadnym okresie nie byli wzywani do zapłaty czynszu dzierżawnego lub innych danin za korzystanie z drogi dojazdowej do nieruchomości stanowiącej ich własność.

Odnosząc się zaś do przesłanki upływu czasu, Sąd Rejonowy uznał, iż nie sposób było przyjąć, że wnioskodawcy posiadali służebność drogi koniecznej w dobrej wierze, stąd stwierdzenie zasiedzenia możliwe było dopiero po upływie 30 lat nieprzerwanego samoistnego posiadania. W momencie rozpoczęcia korzystania przez wnioskodawców ze służebności drogi koniecznej, czyli od października 1973 roku, nieruchomość obciążona stanowiła własność Skarbu Państwa, a pozostawała w zarządzie wspólnoty gruntowej. Wspólnota gruntowa nie była właścicielem tej nieruchomości, stąd możliwa była jej komunalizacja. Zgodnie z przepisami ówczesnie obowiązującymi od dnia 21 lipca 1961 roku do 1 października 1990 roku, nie istniała możliwość nabycia przez zasiedzenie służebności drogi koniecznej na nieruchomości Skarbu Państwa. Zgodnie zaś z art. 10 ustawy nowelizującej kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990 roku, jeżeli przed wejściem w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia jej wejścia w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Okres czasu konieczny do stwierdzenia zasiedzenia upłynął zatem po 15 latach od dnia 1 października 1990r., kiedy to rozpoczął się bieg terminu zasiedzenia, czyli z dniem 1 października 2005 r., z którym Sąd Rejonowy orzekł nabycie przez wnioskodawców przez zasiedzenie służebności drogi koniecznej.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 1 k.p.c.

W oparciu o art. 83 ust. 2 i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Rejonowy nakazał także ściągnięcie od wnioskodawców solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwoty 1 412,94 zł z tytułu wydatków poniesionych w postępowaniu.

Apelację od tego postanowienia złożył uczestnik – Gmina Miejska K., który zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucił:

1) wadliwe ustalenie stanu faktycznego sprawy poprzez naruszenie przepisów postępowania w sposób mający istotny wpływ na wynik sprawy:

a) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie zeznań świadka L. B.,

b) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie zeznań świadka A. M.,

a w konsekwencji wadliwe ustalenie faktów sprawy – charakteru posiadania służebności gruntowej jako posiadania samoistnego, podczas gdy miało ono charakter zależny,

c) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. polegające na sprzeczności dokonanej przez Sąd oceny, iż wnioskodawcy posiadali samoistnie służebność gruntową z ustaleniem faktycznym, zawartym na str. 5 uzasadnienia wyroku Sądu I instancji, że nieruchomości obciążona pozostawała w zarządzie wspólnoty;

2) naruszenie prawa materialnego:

a) art. 292 zd. 2 w zw. z art. 172 w zw. z art. 336 in principio k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, iż wnioskodawcy jako posiadacze samoistni służebności gruntowej na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) nabyli przez zasiedzenie tę służebność,

b) art. 292 zd. 2 w zw. z art. 175 w zw. z art. 336 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu 1973 r. jako początku biegu terminu zasiedzenia służebności gruntowej,

c) art. 352 § 1 k.c. w zw. z art. 6 ust. 1 i art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych poprzez niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, iż w okresie od 1973 r. do 1993 r. korzystanie przez wnioskodawców z nieruchomości stanowiło korzystanie z cudzej nieruchomości.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku, a także zasądzenia od wnioskodawców na rzecz uczestnika kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego przez radcę prawnego.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wnieśli o jej oddalenie jako całkowicie bezzasadnej oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja uczestnika nie zasługiwała na uwzględnienie.

Kwestią podstawową pozostaje stwierdzenie, że ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji Sąd Okręgowy uznaje za prawidłowe, w pełni kompletne i przyjmuje je za własne. W tych okolicznościach, zgodnie z utrwalonym w tym zakresie orzecznictwem Sąd Okręgowy zauważa, iż nie jest obowiązany powtarzać prawidłowo dokonanych przez Sąd I instancji ustaleń i prawnej ich oceny. Należy podkreślić, że Sąd Rejonowy przedstawił zastosowany sposób oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, opierając się na logicznym rozumowaniu i zasadach doświadczenia życiowego, a ocena ta zasługuje na jednoznaczną aprobatę.

Przechodząc zaś do rozważenia poszczególnych zarzutów apelacyjnych należy zaznaczyć, iż nie zasługiwały one na uwzględnienie.

Nie był zasadny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Zgodnie z nim uzasadnienie wyroku (postanowienia) powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Wszystkie te elementy zaskarżone orzeczenie zawiera. Nie ma wątpliwości jakie fakty Sąd w sprawie ustalił jako istotne dla rozstrzygnięcia uznając je zarazem za udowodnione i na jakich dowodach się oparł. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia zawiera zatem obligatoryjne elementy, pozwalając na ocenę toku myślenia Sądu, który doprowadził go do wydania orzeczenia. Ewentualna wadliwość tego rozumowania, nie przekłada się zaś na naruszenie zakwestionowanej normy.

Łączne rozważenie dwóch kategorii zarzutów wydaje się najbardziej logiczne, bowiem w swej istocie dotyczą przede wszystkim naruszenia swobodnej oceny dowodów poprzez błędne przyjęcie konkretnych faktów za relewantne, zaś innych nie oraz braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, co spowodowało nieuwzględnienie w analizie sprawy niektórych dowodów, szczególnie tych z zeznań wskazanych w apelacji świadków.

W badanym stanie faktycznym Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia art. 233 k.p.c. Owo naruszenie wymaga dowiedzenia, że Sąd Rejonowy nie zastosował zasad logicznego rozumowania i nie kierował się doświadczeniem życiowym w trakcie rozstrzygania sprawy. Zgodnie z art. 233 § 1 Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Dla skuteczności zarzutu popełnienia przez sąd pierwszej instancji błędu w ustaleniach faktycznych nie wystarcza stwierdzenie o ich wadliwości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd Rejonowy przy ocenie konkretnych dowodów. Jak zauważył Sąd Okręgowy, skarżący w apelacji nie wskazali przyczyn jakie według nich warunkowały nieprawidłową ocenę materiału dowodowego przez Sąd Rejonowy, a tym samym nie wykazano, że jakiegokolwiek uchybienia dokonane przez Sąd Rejonowy mogły wykraczać poza granicę swobodnej oceny dowodów. Wszak jedynie przekonanie skarżących o innej niż przyjął to Sąd Rejonowy doniosłości pewnych okoliczności faktycznych i wskazanych nań dowodów, nie może prowadzić do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 233 kpc. Pogląd taki, ugruntowany w orzecznictwie wyraził także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 2005 roku, III CK 314/05.

Nie było tak, jak chce apelacja, że aby Sąd Rejonowy pominął zeznania świadka L. B., na której relację wyraźnie, i to w kilku miejscach uzasadnienia, się powołał. Nie było też tak, aby Sąd nie zauważył, że wspólnota gruntowa zarządzała działką (...). Nie mógł natomiast ustalić Sąd, że wspólnota zezwalała wnioskodawcom na korzystanie z przedmiotowego szlaku, skoro przeczą temu wszystkie inne dowody osobowe wyraźnie wskazujące, że po pierwsze wspólnota miała charakter pastwiskowej i tylko ta działalność mogła pozostawać w jej władczej aktywności (nie była to zaś działalność polegająca na zarządzaniu drogami wspólnymi członkom wspólnoty i przez nich wspólnie i zgodnie użytkowanymi), a po drugie, że nikt, w tym wspólnota, nie ingerował w działalność wnioskodawców i ich poprzedników na przedmiotowym szlaku, którzy z nikim się nie konsultowali, działali tam całkowicie samodzielnie i samowolnie, a wszelkie inwestycje pozostawały całkowicie poza wspólnotą czy jej członkami.

Także zeznania świadka A. M. posłużyły Sądowi za podstawę ustaleń faktycznych, a więc i w tym zakresie zarzut opisany pod punktem 1b) apelacji jest chybiony. Sąd miał natomiast pełne prawo do własnej oceny zeznań tego świadka, czego dokonał prawidłowo odwołując się do całości zebranego materiału, a nie tylko, jak chce apelacja do wyrwanych z większego kontekstu niektórych tylko wypowiedzi świadka. W sprawie nie zaprzeczono, nie zrobił tego także Sąd, że grunt należał do wspólnoty gruntowej, czy że z gruntu wspólnoty mógł korzystać każdy jej członek (taka jest przecież jej istota). Ze słów tych nie wynika jednak, wbrew intencji apelującej, że okoliczności te pozbawiały wnioskodawców władztwa nad przedmiotową częścią działki (...), że nie urządzili oni tej drogi, że nie dbali o nią, że z nikim się w jej sprawie nie konsultowali, że działali tam nie limitując się czyjąkolwiek wolą czy wiedzą, że robili wszystko na tej drodze dla siebie i wyłącznym własnym udziałem, czy wreszcie, że droga była tylko przez nich użytkowana i urządzona oraz utrzymywana była tylko w wyłącznym ich interesie. Zresztą sam świadek M., o czym w apelacji już nie wspomniano, zeznał, że „jeżeli ktoś nie mieszkał tam gdzie państwo D., to po drodze mógł jechać

tylko na zasadzie, że jedzie w gości”, co w sposób ewidentny wyklucza jakikolwiek wpływ zarządu wspólnoty czy jej członków na sposób i zakres posiadania przedmiotowego szlaku.

Ustalenia faktyczne poczynione więc zostały przez Sąd prawidłowo, zaś kwestionowanie oceny ustalonych i w gruncie rzeczy nie kwestionowanych aktów władztwa wnioskodawców jako posiadania samoistnego, czy zależnego nie należy do sfery ustaleń faktycznych, lecz ich prawnej oceny przez pryzmat właściwych norm prawa materialnego.

Przechodząc więc do zarzutów naruszenia prawa materialnego, które w istocie wydają się być w tej sprawie - w kontekście apelacji – najważniejsze, stwierdzić należy w pierwszej kolejności, że służebność gruntowa jest jedynym spośród ograniczonych praw rzeczowych, które można nabyć w drodze zasiedzenia. Przewiduje to art. 292 k.c., który stanowi, że służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, zaś przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. W sprawie nie było kwestionowane, że przedmiotowy szlak stanowi trwałe i widoczne urządzenie. Należy w tym miejscu jedynie przypomnieć, iż zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011r., podjętą w składzie 7 sędziów (III CZP 10/11, OSNC 2011/12/129) wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności. W sprawie nie przeczono też, aby twórcą urządzenia byli wnioskodawcy i ich poprzednicy. Kwestionowana była tylko przesłanka posiadania służebności prowadzącego do jej zasiedzenia.

Art. 292 k.c. określa samodzielnie charakter posiadania służebności gruntowej jako przesłanki nabycia jej przez zasiedzenie. Przesłanką tą jest posiadanie polegające na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia znajdującego się na cudzej nieruchomości w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność.

Zgodnie z art. 352 § 1 k.c., kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (§2). Posiadanie zmierzające do zasiedzenia musi mieć zatem charakter ciągły. Zgodnie z przepisem art. 340 k.c. domniemywa się ciągłość posiadania. Przerwę terminu zasiedzenia powoduje tylko takie działanie, które bezpośrednio zmierza do przerwania posiadania posiadacza, tzn. jest akcją zaczepną wymierzoną przeciwko posiadaczowi i zmierza do pozbawienia go posiadania (por. postanowienie SN z dnia 22 stycznia 2002 r., V CKN 587/00). Ciągłość posiadania także nie była w sprawie kwestionowana.

Kluczowa była natomiast ocena, czy akty władztwa wnioskodawców nad rzeczą (zajętym pod drogę fragmentem działki (...)) mogły doprowadzić do zasiedzenia służebności.

Niewątpliwie, czego zresztą apelacja również nie podważała, zachowania wnioskodawców na przedmiotowej nieruchomości w granicach szlaku, przytoczone i opisane przez Sąd Rejonowy, stanowiły akty posiadania, akty władztwa nad rzeczą. Pozostaje jedynie odpowiedź na pytanie, czy były one takie, które mogły spowodować z upływem czasu nabycie służebności przez zasiedzenie.

Zasadnicza myśl apelacji jest taka, że wnioskodawcy nie byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowej części nieruchomości, przez co nie mogli nabyć służebności przez zasiedzenie, gdyż sprzeciwia się temu art. 172 k.c. stosowany za pośrednictwem art. 292 k.c. Takie rozumowanie jest jednak obarczone zasadniczym błędem wykładni art. 292 k.c. i przesłanek zasiedzenia służebności.

Posiadaczem służebności jest ten, kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Z definicją służebności mamy do czynienia w art. 285 § 1 kc, który stanowi, że nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności. Wnioskodawcy z całą pewnością byli posiadaczami służebności w rozumieniu ograniczenia,

czy nawet wyłączenia właściciela z wykonywania na jego nieruchomości określonych uprawnień w zakresie, w jakim nieruchomość została zajęta pod drogę. Ich użytkowanie szlaku, które wyłączyło tę część działki z jakiegokolwiek innego wykorzystania (zwłaszcza pastwiskowego), z całą stanowczością można utożsamiać z korzystaniem w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej. Korzystanie to polegało na przechodzeniu i przejeżdżaniu, polegało na utwardzaniu, naprawianiu, utrzymywaniu przejezdności, czy remontowaniu szlaku. Zachowania takie były niczym innym, jak posiadaniem nieruchomości w zakresie odpowiadającym takiemu posiadaniu, jakie wykonuje uprawniony z tytułu służebności drogowej.

Posiadaczem rzeczy jest nie tylko ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel - posiadacz samoistny, ale i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą - posiadacz zależny (art. 336 kc). Przepis art. 292 k.c. nie posługuje się jednak pojęciem posiadania samoistnego, lecz jedynie pojęciem „korzystania”, którego to terminu nie można utożsamiać z posiadaniem samoistnym, gdyż jest pojęciem zasadniczo innym i o wiele od posiadania samoistnego szerszym. Wskazane zatem w tym przepisie rozróżnienie na posiadanie samoistne i zależne nie ma najmniejszego znaczenia w sprawie o zasiedzenie służebności, bo tutaj przepisy o zasiedzeniu nieruchomości stosuje się tylko odpowiednio i, o ile posiadacz nie samoistny nie może nabyć w drodze zasiedzenia własności, to może nabyć służebność.

Wskazaną różnicę wielokrotnie powtarzał Sąd Najwyższy w swoich orzeczeniach, a za nim też Sądy powszechne. W postanowieniu z 20 września 2013 r. (II CSK 10/13) wyraźnie podkreślono, że „zawarte w art. 292 k.c. odesłanie do przepisów o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie obejmuje jedynie materię nieuregulowaną w zdaniu pierwszym tego artykułu i pozwala na stosowanie do zasiedzenia służebności gruntowej odpowiednio przepisów o nabyciu nieruchomości przez zasiedzenie. Toteż do zasiedzenia służebności gruntowej nie ma zastosowania przesłanka posiadania samoistnego (art. 172 § 1 k.c., art. 336 k.c.), a znajdują odpowiednio zastosowanie inne przepisy o nabyciu nieruchomości przez zasiedzenie, m.in. dotyczące zlej wiary posiadacza, terminu zasiedzenia, odpowiedniego stosowania przepisów o biegu przedawnienia roszczeń (art. 175 k.c.), możliwości doliczenia posiadania zależnego poprzednika prawnego (art. 176 k.c.)”. Nie trzeba zatem być, do czego zdaje się przekonywać apelacja i co starał się ustalić - raczej niepotrzebne - Sąd Rejonowy, samoistnym posiadaczem rzeczy, aby ubiegać się skutecznie o zasiedzenie służebności ją obciążającej.

Art. 292 k.c. samodzielnie zatem określa charakter posiadania służebności gruntowej jako przesłanki nabycia jej przez zasiedzenie. Przesłanką tą jest posiadanie służebności polegające na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia znajdującego się na cudzej nieruchomości w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność. Chodzi tu więc o korzystanie z nieruchomości będące przejawem władztwa nad nią w zakresie, w jakim uprawnia do niego służebność gruntowa. Władztwo to kwalifikuje się, zgodnie z art. 336 k.c., jako posiadanie zależne nieruchomości. Mało tego, ponieważ służebność gruntowa jest prawem, które może być ustanowione i wykonywane odpłatnie, korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia na cudzym gruncie za wynagrodzeniem jest korzystaniem w taki sposób w jaki mogłaby korzystać z niego osoba, której przysługuje służebność. Nawet okoliczność, że korzystający z trwałego i widocznego urządzenia na cudzej nieruchomości wypłaca właścicielowi nieruchomości wynagrodzenie za korzystanie z tego urządzenia, nie świadczy, iż nie korzysta on z niego nie „dla siebie”, a przeciwnie, potwierdza takie korzystanie. Okoliczność ta nie wyklucza nabycia przez niego służebności gruntowej w drodze zasiedzenia. Do zasiedzenia służebności gruntowej nie ma zatem zastosowania, co wyraźnie należy podkreślić, wymagania posiadania samoistnego (post. SN z 11.02.2010 r., I CSK 181/09).

Przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności gruntowej chodzi zatem wyłącznie o faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniła to osoba, której przysługuje służebność, przy czym władanie w zakresie służebności gruntowej musi być wykonywane dla siebie.

W ocenie Sądu Okręgowego wszystkie ujawnione w postępowaniu dowodowym zachowania wnioskodawców na przedmiotowej nieruchomości nie pozostawiają wątpliwości, że stanowiły one przejawy takiego właśnie władztwa na rzeczą, władztwa, które nosiło wszelkie znamiona wykonywania (posiadania) służebności gruntowej – drogowej. Wnioskodawcy drogę wykonali, na bieżąco ją poprawiali, naprawiali, udoskonalali i remontowali, wszelkie inwestycje

na drodze wykonywali z własnych środków, przez cały czas z drogi korzystali jako dojścia i dojazdu do domu, nigdy nie pytali nikogo o zgodę na te zachowania, jak i nikt im nigdy ich nie zabraniał. Wnioskodawcy uważali drogę za własną. Droga prowadziła tylko do ich posesji i nikt inny, kto nie udawał się do nich z tej drogi nie korzystał. Droga stanowiła niemal element składowy ich nieruchomości, która bez niej nie mogłaby funkcjonować. Nie ma zatem żadnych wątpliwości, że władanie wnioskodawców było ustawowym korzystaniem z trwałego i widocznego urządzenia i było posiadaniem służebności, które mogło prowadzić do jej zasiedzenia.

W ocenie Sądu Okręgowego nie stanowiło przeszkody w nabyciu tej służebności przez zasiedzenie to, że nieruchomość nią obciążona wchodziła w skład wspólnoty gruntowej. Sama ta okoliczność nie stanowi przeszkody w zasiedzeniu, o czym kilkakrotnie wypowiedział się Sąd Najwyższy. Bodaj po raz pierwszy wypowiedź na ten temat pojawiła się w orzeczeniu z 26 marca 1960 r. (I CR 535/59). Wyrażono tam jednoznaczny pogląd, że „członkowie wspólnoty gruntowej nie są pozbawieni możliwości nabycia przez zasiedzenie fizycznej części nieruchomości stanowiącej wspólną własność mieszkańców gromady. Nie wykluczają bowiem takiej możliwości przepisy art. 50 i nast. pr. rzecz. [odpowiadają dzisiejszym art. 172 i nast. k.c.] Na odwrót, warunki niezbędne do zasiedzenia zawarte w tych przepisach mogą być zrealizowane także przez poszczególnych członków wspólnoty w stosunku do nieruchomości stanowiącej jej własność. Sprawa przedstawia się tu analogicznie jak zagadnienie zasiedzenia części nieruchomości należącej do kilku współwłaścicieli przez jednego lub niektórych z nich”. Oczywiście orzeczenie to zapadło na gruncie obowiązującej wówczas ustawy z dnia 4 maja 1938 r. o uporządkowaniu wspólnot gruntowych, ale ma niewątpliwie uniwersalny charakter, gdyż ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych nie wykluczyła w swej treści zasiedzenia gruntów wspólnoty.

O tym ostatnim świadczą judykaty wydawane już na gruncie obecnie obowiązującej ustawy. I tak dla przykładu w postanowieniu z dnia 7 marca 2002 r. (I CKN 619/99, (...) 2003/2/30) Sąd Najwyższy napisał, że nawet „wydanie decyzji ustalającej, że nieruchomość stanowi wspólnotę gruntową, nie stoi na przeszkodzie zasiedzeniu tej nieruchomości”. O ile jeszcze w tym orzeczeniu nabycie miało nastąpić na podmiot spoza członków wspólnoty, to już w postanowieniu z dnia 28 listopada 2001 r. (IV CKN 1004/00) Sąd Najwyższy napisał, że także „członkowie wspólnoty gruntowej nie są pozbawieni możliwości nabycia przez zasiedzenie fizycznej części nieruchomości stanowiącej wspólną własność gromady”.

Jurydycznie nie ma zatem żadnych przeszkód, aby wnioskodawcy, nawet jeżeli są członkami wspólnoty i nawet jeżeli owa wspólnota formalnie funkcjonowała do 1993 r. (do akt nie przedłożono żadnych dokumentów, które o formalnym istnieniu takiej wspólnoty by świadczyły, a które wymagane są przez art. 8 ustawy z 29 czerwca 1963 r.), nabyli wchodzący w jej skład grunt przez zasiedzenie, co oznacza, że tym bardziej mogli nabyć w tym trybie służebność.

Nie jest zarazem tak, że przedmiotowa nieruchomość stanowiła współwłasność wnioskodawców, gdyż nie była ona w ogóle własnością wspólnoty (raz jeszcze wskazać należy, że powołujący się na istnienie wspólnoty uczestnik nie wykazał jej formalnego istnienia, do czego niezbędne są akty, o których mowa w art. 8 ustawy), lecz Skarbu Państwa, co nie tylko nie było w sprawie podważane, ale co było zarazem warunkiem sine qua non komunalizacji. Nigdy zatem posiadanie wnioskodawców nie stanowiło władania własnym gruntem.

Nigdy też ich posiadanie części działki, które doprowadziło do zasiedzenia służebności, nawet jeżeli przyjąć, że wchodziła ona formalnie w skład wspólnoty, nie odpowiadało temu co było istotą przedmiotowej wspólnoty. Niemal zgodnie świadkowie zeznawali, że miała to być wspólnota pastwiskowa, a zatem treścią uprawnienia wspólnoty do cudzego gruntu (Skarbu Państwa) było prawo do korzystania z tego wspólnego dla uprawnionych członków wspólnoty gruntu w postaci wypasu na nim inwentarza. Jakiegokolwiek inne działania na gruncie wykraczały poza uprawnienie wspólnoty i nie stanowiły realizacji przysługujących wspólnotnie uprawnień do gruntu. Jest to sytuacja podobna do tej, gdy osoba której przysługuje służebność wyłącznie przechodu, wykracza poza jej ramy realizując jednocześnie przegon czy przejazd, do czego już uprawniona nie jest. Nie można w takiej sytuacji powiedzieć, że przejeżdżając po cudzej działce, po której wolno tylko przechodzić, uprawniony działa w granicach swoich uprawnień. Podobnie tu, jeżeli przedmiotowa wspólnota była wspólnotą pastwiskową, to zakres uprawnień jej członków zamykał się na wypasie zwierząt, a nie obejmował jakiegokolwiek innych aktów władztwa, w tym wypadku wyłączenia części działki

spod pastwiska, urządzenia tam drogi i wyłącznego korzystania z niej. Przedmiotowa nieruchomość była więc z pewnością dla wnioskodawców nieruchomością cudzą, bo należąca do Państwa, a do tego forma korzystania przez nich z niej wykraczała także poza ramy przysługującego im do gruntu uprawnienia w postaci wyłącznie wypasu. Urządzając tam drogę, a następnie korzystając na tym gruncie z niej, nie działali więc wnioskodawcy w ramach żadnych przysługujących im uprawnień, w ramach żadnego przysługującego im tytułu prawnego, pochodnego od właściciela czy wspólnoty gruntowej. Ta ostatnia nawet gdyby chciała zezwolić wnioskodawcom na urządzenie drogi, to nie miała do tego prawa, gdyż wyszła by w ten sposób poza ramy jej uprawnień do gruntu (pastwisko), którymi tylko miała prawo zarządzać. Ewentualne zezwolenie wspólnoty na urządzenie drogi, czego zresztą w ocenie Sądu Okręgowego nie wykazano, byłoby zatem uzurpowaniem sobie praw, których wspólnota nie miała. Równie dobrze, i to wydaje się być oczywiste, wspólnota nie miała prawa zezwolić jej członkom na zabudowanie działki domami.

Wszystko powyższe przesądza, że w sprawie nie doszło do naruszenia art. 6 ust. 1 i art. 9 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, bo nawet jeżeli wnioskodawcy mieli prawo do nieruchomości uczestnika jako członkowie wspólnoty, to nie było to prawo do korzystania z niej jako drogi dojazdowej do domu, bo nie była to wspólnota gruntowa drogowa, której zadaniem było zarządzanie wspólnymi dla gromady drogami, a uprawnieniem prawo do korzystania z tych dróg, a jedynie prawo do wypasu i tylko w ramach tego wąskiego uprawnienia można by doszukiwać się istniejących już praw wnioskodawców, które przysługując im z tytułu członkostwa we wspólnocie nie mogłyby być nabyte w innej formie.

Jedynie więc na marginesie dodać można, że nawet gdyby wnioskodawcy byli osobami współuprawnionymi, to nie stało to na przeszkodzie nabyciu służebności, bo jak napisał Sąd Najwyższy w cytowanym już orzeczeniu z 26 marca 1960 r. sprawa przedstawiałaby się tu analogicznie jak zagadnienie zasiedzenia części nieruchomości należącej do kilku współwłaścicieli przez jednego lub niektórych z nich.

Orzecznictwo absolutnie nie wyklucza zasiedzenia w takim wypadku wymagając jedynie by ubiegający się o zasiedzenie wyraźnie zmanifestował wolę władania cum animo rem sibi habendi, w sposób widoczny dla współuprawnionych i dla otoczenia. W prawie polskim nie obowiązuje bowiem zasada *nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*. Pod rządem kodeksu cywilnego, podobnie jak i prawa rzeczowego, zmiana tytułu posiadania przez posiadacza w czasie posiadania jest dopuszczalna, z tym tylko zastrzeżeniem, że nie może się ona ograniczać tylko do sfery wewnętrznych przeżyć posiadacza, lecz musi być w sposób niedwuznaczny zmanifestowana na zewnątrz. Surowe wymagania wobec podmiotu zamieniającego zakres posiadania, uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. Przyjmuje się również, że jeżeli inny współwłaściciel nie wykonywał swojego współposiadania, nie oznaczało to, że posiadacz całości wykonywał swoje prawo do przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej był posiadaczem samoistnym. Takiemu traktowaniu stosunku współwłasności sprzeciwia się art. 206 k.c. (orzeczenie SN z 12 maja 1959 r., 1 CR 167/59, OSNCP 1/61, poz. 8 i orz. z 25 marca 1999 r., III CKN 214/98, nie publ., orzeczenie SN z 12 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSPiKA 11/71, poz. 207, postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 20 października 1997 r. II CKN 408/97 OSNC 1998/4 poz. 61). Jeżeli jednak wnioskodawcy zawładnęli na wyłączność częścią wspólną (jeżeli uznać, że tak w istocie było) działki, jeżeli całkowicie zmienili jej przeznaczenie w stosunku do uprawnień wspólnoty gruntowej (pastwiskowej), jeżeli tylko - i wyłącznie oni - z niej korzystali, jeżeli służyła tylko im, jeżeli podejmowali na niej działania, nie tylko sprzeczne z treścią uprawnień wspólnoty, ale nawet na tym odcinku drogi realizację tych uprawnień wykluczające (na utwardzonej drodze wypas był niemożliwy), to niewątpliwie w sposób widoczny dla otoczenia i nie pozostawiający temu otoczeniu złudzeń co do zamiarów i woli wobec tej części działki, wnioskodawcy zmanifestowali w konieczny do zasiedzenia sposób swoją wolę władania.

W kontekście tych wywodów za jak najbardziej słusznie uznać należało ustalenie, że posiadanie wnioskodawców niezbędne do zasiedzenia i w koniecznej do tego postaci (posiadania służebności) rozpoczęło się z chwilą, kiedy przystąpili oni do korzystania z trwałego i widocznego urządzenia, to jest z chwilą nabycia nieruchomości w 1973 r. Wtedy to wnioskodawcy przystąpili do korzystania z nieruchomości uczestnika w sposób właściwy dla tego, komu



przysługuje służebność, a korzystanie to oparte było na trwałym i widocznym urzędzeniu. Liczenie zaś posiadania od tej daty powoduje, że do zasiedzenia doszło w dacie wskazanej przez Sąd I instancji. Słusznie bowiem Sąd Rejonowy zastosował przepis art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. nr 55, poz. 321) i wbrew twierdzeniom apelacji zaczął liczyć bieg zasiedzenia (nie bieg posiadania) nie od 1973 r., a od daty wejścia tej ustawy w życie, skracając jedynie potrzeby do zasiedzenia termin o połowę, wykorzystując do tego posiadanie z lat 1973 - 1990.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 520 § 2 i 3 k.p.c. dostrzegając sprzeczność interesów stron. Na zasądzoną kwotę 240 zł złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika wnioskodawców obliczone na podstawie § 5 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.