

Sygn. akt II Ca 475/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 października 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Vogt (spr.)
Sędziowie:	SSO Barbara Mokras SSR del. Agnieszka Fórmankiewicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Elżbieta Wajgielt

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2018 r. w Kaliszu

na rozprawie

sprawy z wniosku E. S. , K. S.

z udziałem J. K. , M. K. (1) , B. S. (1) , M. S.

oi zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni E. S.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kaliszu

z dnia 27 marca 2018r. sygn. akt I Ns 747/17

### ***postanawia:***

1. oddalić apelację,
2. zasądzić od wnioskodawców E. S., K. S. na rzecz uczestników postępowania J. K., M. K. (1) kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

SSR del. Agnieszka Fórmankiewicz SSO Wojciech Vogt SSO Barbara Mokras

## UZASADNIENIE

W dniu 5 lipca 2017r. wnioskodawcy **E. S. i K. S.** wnieśli o stwierdzenie, że B. S. (1) nabył do majątku wspólnego z M. S. przez zasiedzenie z dniem 17 listopada 2012r. **szużebność przechodu** przez część nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą (...), o powierzchni 0,0008 ha szczegółowo oznaczoną literą A1 na rycinie stanowiącej załącznik do niniejszego wniosku oraz stwierdzenie że B. S. (1) nabył do majątku wspólnego z M. S. przez zasiedzenie z dniem 17 listopada 2012r. **szużebność przechodu i przejazdu** drogi dojazdowej o szerokości 6 m, rozdzielającej nieruchomość – działki nr (...)(...) położone przy ulicy

(...) w K. od sklepu (...) położonego przy ulicy (...) w K., stanowiącej część większej działki o numerze (...) szczegółowo oznaczoną literą (...) na rycinie stanowiącej załącznik do niniejszego wniosku.

Uczestnicy postępowania **M. K. (1) i J. K.** wnieśli o oddalenie wniosku.

**Sąd Rejonowy w Kaliszu** postanowieniem z dnia 27 marca 2018 r. oddalił wniosek i orzekł o kosztach postępowania. Rozstrzygnięcie swoje oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach.

Wnioskodawcy **E. S. i K. S.** są właścicielami nieruchomości, w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej, oznaczonej jako działka nr (...), położonej w K. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą (...). Przedmiotową nieruchomość nabyli, na mocy aktu notarialnego z dnia 29 grudnia 2015r., od uczestnika postępowania B. S. (1). Wcześniej właścicielami nieruchomości i użytkownikami wieczystymi byli rodzice B. S. (1): A. S. i U. S.. Przed nimi użytkownikami wieczystymi byli dziadkowie B. S. (1): K. W. (1) i B. W..

K. W. (2) i B. W. w dniu 17 listopada 1982r. nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), zapisanej w księdze wieczystej Kw (...) Sądu Rejonowego w Kaliszu, położonej przy ulicy (...), o obszarze (...) pod budowę pawilonu rzemieślniczego.

W dniu 27 września 1990r. K. W. (2) i B. W., na mocy aktu notarialnego, umową darowizny przekazali córce U. S. i zięciowi A. S. - do wspólności ustawowej małżeńskiej - prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) wraz z rozpoczętą budową pawilonu.

W dniu 15 lutego 1993r. U. S. i A. S. złożyli oświadczenie, że nieruchomość położona w K., przy ulicy (...) oddana w użytkowanie wieczyste została zabudowana budynkiem jednorodinnym, ilość kondygnacji 2, obiekt murowany i wskazano przeznaczenie budynku jako mieszkalno - biurowy o powierzchni 160,56 m<sup>2</sup> (parter 84,93 m<sup>2</sup>, I kondygnacja 75,63 m<sup>2</sup>). Na podstawie powyższego oświadczenia dokonano wpisu w księdze wieczystej w zakresie zabudowy działki budynkiem mieszkalno - biurowym.

Nieruchomość ta sąsiaduje, od strony wschodniej, z nieruchomością oznaczoną jako działka nr (...) położoną w K., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą (...) stanowiącą własność uczestników postępowania M. K. (1) i J. K.. Obecnie jest prowadzona na niej działalność gospodarcza w postaci sklepu (...).

Wcześniej nieruchomość stanowiła własność Skarbu Państwa. Decyzją z dnia 4 kwietnia 1990r. stwierdzono nabycie przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Handlu (...) w K. z mocy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 3086m<sup>2</sup>, zapisanej w księdze wieczystej nr (...) oraz na własność (...) handlowego (...) położonego na nieruchomości.

W dniu 28 listopada 1997r. na mocy aktu notarialnego uczestnicy postępowania M. K. (1) i J. K. nabyli przedmiotową nieruchomość.

W latach osiemdziesiątych XX wieku na ulicy (...) rozpoczęto budowę zespołu pawilonów w zabudowie szeregowej przeznaczonych dla rzemieślników początkowo na lokale handlowo - usługowe, a następnie także mieszkalne. Pawilony ustawiono szeregowo, w kształcie łuku, przy centralnie położonym parkingu. Nie projektowano ogrodzenia terenu. Wzdłuż okien wystawowych zaprojektowano zadaszne przejście piesze, przed pawilonami pas trawników, a na zapleczu pas szerokości 5 m, gdzie znajdowały się wszystkie instalacje. Komunikacja została zaplanowana zarówno piesza, jak i kołowa. Piesza: chodnikami wzdłuż pawilonów o szerokości 1.80 m i 1,50 m oraz chodnikami wokół parkingu. Kołowa: drogą wjazdową od ulicy (...) do parkingu położonego centralnie w środku zabudowy. Dojazd do śmietnika i stacji trafo - dla obsługi - został zaplanowany przy pawilonie (...) (obecnym sklepie (...)), stojącym na nieruchomości należącej obecnie do uczestników postępowania. Pas tej nieruchomości od ulicy (...), przy pawilonie najpierw (...) a obecnie (...) do krawężników oddzielających budynki pawilonu rzemieślniczego jest wykorzystywany jako droga dojazdowa do dalszej części działki (...) położonej przy ulicy (...). Ta część nieruchomości

została utwardzona betonowymi płytami przez Skarb Państwa. Wnioskodawcy, jak też uczestnicy postępowania B. S. (1) i M. S. i ich poprzednicy prawni nie czynili żadnych nakładów na nieruchomości uczestników postępowania.

W dniu 20 sierpnia 1981r. wydano decyzję nr (...)1-96/81 w sprawie zezwolenia na budowę zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. K., zatwierdzonym uchwałą nr 92/987/A/71 Prezydium (...) w P. z dnia 24 grudnia 1971r obejmującą pawilon usługowo – handlowy na działce położonej w K. na ulicy (...) w granicach oznaczonych na planie zagospodarowania działki nr (...). W uzasadnieniu decyzji wskazano, że z uwagi na położenie terenu w centrum trzech osiedli, pozbawionych drobnego handlu i rzemiosła uzupełniających istniejącą sieć handlową uznano za celowe zrealizowanie zespołu pawilonów handlowo- usługowych.

Początkowo projekt przewidywał posadowienie na nieruchomości budynku parterowego z przeznaczeniem na pawilon rzemieślniczy. Następnie projekt uległ zmianie i po zmianie przewidywał budowę budynku piętrowego wraz z dobudową klatki schodowej.

W dniu 20 sierpnia 1986r. B. W. uzyskała decyzję w sprawie pozwolenia na budowę, zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. K. zatwierdzonym uchwałą (...) w K. nr VIII/36/85 z dnia 31 maja 1985r. na budowę obejmującą dobudowę klatki schodowej do istniejącego pawilonu na działce położonej w K. na ulicy (...) w granicach oznaczonych na planie zagospodarowania działki. Wskazano, że dobudowę klatki schodowej należy wykonać zgodnie z dokumentacją techniczną. Jednocześnie zobowiązano inwestora do zgłoszenia w urzędzie obiektu do użytkowania po zakończeniu jego realizacji.

W dniu 4 grudnia 1987r. B. W. uzyskała decyzję w sprawie pozwolenia na kontynuację robót przy budowie pawilonu rzemieślniczo – handlowego branży: krawiectwo konfekcyjne na działce położonej w K. na ulicy (...) w granicach oznaczonych na planie zagospodarowania działki. Wskazano, że dalsze prace należy wykonać zgodnie z dokumentacją techniczną. Jednocześnie zobowiązano inwestora do zgłoszenia w urzędzie obiektu do użytkowania po zakończeniu jego realizacji.

Na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) powstał budynek, wchodzący w skład zabudowy szeregowej zespołu pawilonów, posiadający trzy kondygnacje: piwnicę, parter i piętro. Na parterze od początku znajdowało się pomieszczenie przeznaczone na warsztat rzemieślniczy wraz z częścią usługową i witryną sklepową, a na piętrze powstała część mieszkalna. Wejście do budynku zostało zaplanowane i zrealizowane od strony zachodniej (patrząc od strony ul. (...) na wysokości zabudowań), od strony witryny sklepowej. Z tej strony, od początku powstania pawilonów, znajduje się droga wewnętrzna wraz z parkingiem, przez którą nieruchomość należąca do wnioskodawców ma dostęp do drogi publicznej, ulicy (...). Z tyłu budynku, od strony wschodniej również umieszczono drzwi zewnętrzne do części mieszkalnej. Z tyłu budynku umieszczono media, skrzynkę na listy, śmietnik. Nie projektowano dojścia i dojazdu do nieruchomości od tej strony.

W dniu 30 kwietnia 1985r. pracownicy Urzędu Miejskiego w K. przeprowadzili oględziny nieruchomości i stwierdzono, że pawilon jest wybudowany w stanie surowym otwartym, bez schodów, zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją techniczną i wydanym pozwoleniem na budowę z dnia 10 sierpnia 1984r.

W dniu 4 kwietnia 1986r. stwierdzono także stan surowy otwarty i brak postępu robót.

W dniu 19 stycznia 1987r. stwierdzono stan z ubiegłego roku i brak postępu robót.

W dniu 16 grudnia 1987r. nieruchomości, w wyniku których stwierdzono, że przedmiotowy pawilon jest wybudowany w stanie surowym zamkniętym, bez ścianek działowych i klatki schodowej.

W dniu 29 września 1988r. przeprowadzono kolejne oględziny nieruchomości, w wyniku których stwierdzono, że przedmiotowy pawilon jest wybudowany w stanie surowym zamkniętym. Wykonano ścianki działowe na piętrze.

W budynku na nieruchomości przy ulicy (...) jest prowadzona działalność gospodarczą. Wejście do części usługowej jest od przodu nieruchomości (od strony zachodniej, gdzie znajdowała się witryna sklepowa), a do części mieszkalnej

jest z tyłu, od strony wschodniej budynku. Poprzednicy prawni wnioskodawców, wnioskodawcy oraz osoby użytkujące nieruchomości korzystali z obu wejść do budynku.

Od strony wschodniej budynku, w granicy korzystania z działki nr (...) wybudowano schody prowadzące wcześniej do utwardzonej płytami betonowymi drogi wewnętrznej na działce (...), a obecnie do krawężników i drogi wyłożonej kostką brukową znajdującą się na działce nr (...) należącej do uczestników postępowania. W trakcie budowy schodów przekroczono granice nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). Część schodów prowadząca do budynku została wybudowana na nieruchomości sąsiedniej oznaczonej jako działka nr (...). Schody prowadzące do budynku zostały wykonane niezgodnie z projektem. Pozwolenie na budowę dotyczyło tylko działki nr (...).

Poprzednicy prawni wnioskodawców od czasu budowy korzystali z utwardzonego płytami betonowymi pasa nieruchomości oznaczonej jako działka (...) położonej na ulicy (...). Przechodzili w ten sposób do swojego budynku, przejeżdżali i zatrzymywali na niej samochód. W taki sposób korzystali z tej części nieruchomości także inni mieszkańcy i użytkownicy pawilonów rzemieślniczych.

W 2016r. uczestnicy postępowania, właściciele nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) zabronili przejazdu przez swoją nieruchomość. Doszło do konfliktów, na tym tle, z właścicielami pawilonów rzemieślniczych. Uczestnicy postępowania zmienili nawierzchnię drogi na kostkę brukową, złożyli podnoszoną blokadę a następnie zastąpili ją bramą. Następnie ustalono, że granica pomiędzy nieruchomościami biegła za murkiem oporowym, patrząc od Biedronki. Do tego momentu właściciele pawilonów rzemieślniczych sądzili, że granica jest za schodami prowadzącymi do ich nieruchomości.

W dniu 11 marca 2016r. Z. S., Z. G., M. L., M. K. (2) i E. K. (1) wnieśli przeciwko J. K. i M. K. (1) współnikom spółki cywilnej (...) firma (...) s.c pozew o ochronę naruszonego posiadania i nakazanie pozwanym przywrócić powodom posiadania drogi dojazdowej do działek do nich należących (działki nr (...)) położonych przy ulicy (...), rozdzielającej nieruchomości powodów od sklepu (...) znajdującego się na działce (...) należącej do pozwanych przy ulicy (...) w K..

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 17 sierpnia 2016r. w sprawie I C 821/16 zabezpieczył powództwo powodów.

W dniu 17 marca 2017r. uczestnicy postępowania J. K. i M. K. (1) wnieśli przeciwko Z. S. i K. S. pozew o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaprzestanie naruszeń. Wnieśli o nakazanie zdemontowania urządzeń w postaci betonowego podwyższenia i schodów obok budynków należących do pozwanych, a posadowionych na nieruchomości należącej do powodów położonej w K. przy ulicy (...), działka nr (...), zakazanie pozwanym odprowadzania wody deszczowej na teren nieruchomości należącej do powodów i zakazanie pozwanym przejeżdżania i parkowania pojazdów na nieruchomości należącej do powodów. Sprawa jest w toku.

W dniu 8 maja 2017r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego wpłynęło pismo wnioskodawców, w którym wskazali, że budynek został oddany do użytku w 1992r. W wymienionym piśmie wnioskodawcy wskazali, że dobudowę schodów do budynku wykonano w oparciu o projekt architektoniczny „Aneks – dobudowa do pawilonu rzemieślniczo – mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy (...) w K., właściciel B. W., na który uzyskano pozwolenie na budowę wydane przez Urząd Miejski w K. Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego decyzja znak GT/ (...).1-137/84/86 z dnia 20.08.1986r. oraz decyzja znak GT/ (...).1-137/84/87 z dnia 4.12.1987r. nr księgi robót (...).

Toczyły się również postępowania administracyjne wobec wnioskodawców oraz ich sąsiadów, jak też postępowania przed sądami powszechnymi. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta K. wydał decyzje wobec wnioskodawców jak też właścicieli nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością wnioskodawców, po rozpatrzeniu wniosków dotyczących nieprawidłowości budowy budynków przy ulicy (...) i zobowiązano ich do przywrócenia stanu zgodnego z prawem poprzez rozbiórkę części istniejących schodów wejściowych do budynku położonego w K. przy ulicy (...) zlokalizowanych na sąsiedniej działce nr (...), w wyznaczonym terminie.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych wyżej dowodów. W niniejszej sprawie bezsporne były okoliczności, co do położenia obu nieruchomości i stosunków własnościowych.

Bezsporne jest również, że wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni korzystali z dojazdu i dojścia do nieruchomości od strony wschodniej, obecnego budynku (...). Sporne są natomiast okoliczności od kiedy nastąpiło korzystanie z nieruchomości uczestników postępowania J. K. i M. K. (3) oraz jaki charakter miało to korzystanie. W niniejszej sprawie wniosek dotyczy zasiedzenia służebności korzystania z drogi, służącej do przejazdu i przechodu, jak też służebności przechodu po schodach, prowadzących do budynku przy ulicy (...). Zarówno droga, jak i schody znajdują się na nieruchomości uczestników postępowania, oznaczonej jako działka nr (...). Korzystanie z drogi odbywało się od dnia 17 listopada 1982r. to jest od dnia otrzymania przez B. W. i K. W. (1) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

W zakresie korzystania ze schodów zarówno wnioskodawcy, jak też uczestnik postępowania B. S. (1) nie potrafili w sposób stanowczy wskazać, kiedy zostały one wybudowane i czy korzystanie odbywało się w taki sam sposób. Nie znajduje zatem potwierdzenia, okoliczność podnoszona we wniosku, że nastąpiło to również od dnia 17 listopada 2012r. W niniejszej sprawie przesłuchano licznych świadków, w tym sąsiadów zamieszkujących na nieruchomości przy ulicy (...). Wymaga przy tym zaznaczenia, że pawilony powstawały przy dużej rozpiętości czasowej od lat 80 XX wieku do lat 90 XX wieku i z uwagi na upływ czasu zeznania te obciążone są dużym błędem, podlegały zatem ocenie w kontekście zgromadzonych dokumentów z postępowania administracyjnego.

Świadek R. G. swoje twierdzenia na temat istnienia schodów opierał, nie na wiedzy, ale na swoich przypuszczeniach. Świadek R. K. z kolei potwierdził korzystanie z drogi i schodów przez państwa S. od 1987r., przy czym w 1987r. państwo S. nie byli właścicielami nieruchomości przy ulicy (...). Sami weszli w posiadanie nieruchomości dopiero w 1992r. z uwagi na powyższe odmówiono wiary zeznaniom powyższych świadków.

Sąd odmówił wiary zeznaniom M. K. (2), co do okoliczności, że schody na nieruchomości wnioskodawców zostały wybudowane od samego początku budowy, żeby dostać się do nieruchomości, jak też, co do daty wprowadzenia się poprzedników prawnych wnioskodawców. Świadek wskazał na 1986r., z kolei okolicznościom tym przeczą decyzje w sprawie pozwoleń na budowę i protokoły oględzin nieruchomości. Ostatni protokół z 1988r. i obrazuje, że budynek był wówczas w stanie surowym zamkniętym.

Sąd nie dał także wiary zeznaniom E. K. (2), że państwo S. wprowadzili się, mniej więcej w tym czasie, co ona 31 lat temu, gdyż w tym czasie właścicielami byli B. i K. W. (2), a ponadto budynek nie nadawał się wówczas do zamieszkania.

W zakresie zeznań wnioskodawców i uczestników postępowania wymaga zaznaczenia, że w zasadniczym zakresie Sąd dał im wiarę, przy czym wymaga zaznaczenia, że nie posiadali zbyt dużej wiedzy w przedmiotowej sprawie. Niewątpliwie jest to, że zarówno wnioskodawcy, jak też uczestnicy postępowania B. S. (1) i M. S. nie posiadali – do 2016r. - wiedzy, gdzie biegnie granica nieruchomości, oznaczonej jako działka nr (...). Do czasu wskazania tej okoliczności przez geodetę sądzili, że biegnie ona za schodami prowadzącymi do budynku i schody znajdują się w granicy ich działki. Wskazują na to zeznania E. S., która zeznała, że kupując nieruchomość sądziła, że schody należą również do budynku i że są w granicy nieruchomości. Potwierdził to także K. S.. Z kolei nie znajdują potwierdzenia, w zgromadzonym materiale dowodowym, zeznania E. S., że schody były w już 1985r. Wymaga zaznaczenia, że w wniosku wskazano, że były one już w 1982r., z kolei z dokumentów znajdujących się nadzorze budowlanym wynika, że wnioskodawcy w piśmie kierowanym do nadzoru sami wskazali, że do budowy schodów do budynku wykonano w oparciu o projekt architektoniczny „Aneks – dobudowa do pawilonu rzemieślniczo – mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy (...) w K., właściciel B. W., na który uzyskano pozwolenie na budowę wydane przez Urząd Miejski w K. Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego decyzją znak GT/ (...)1-137/84/86 z dnia 20.08.1986r. oraz decyzją znak GT/ (...)1-137/84/87 z dnia 4.12.1987r. nr księgi robót (...). Nie mogły zatem powstać wcześniej niż wydane pozwolenia, o czym świadczą protokoły oględzin nieruchomości. Także wnioskodawca K. S. nie umiał powiedzieć, kiedy powstały schody i wskazał, że dowiedzieli się, iż schody należą do uczestników postępowania po tym jak przyjechał geodeta. Z kolei uczestnik postępowania B. S. (2) twierdził, że nie zastanawiał się na czyjej

nieruchomości są te schody, a potem, że zawsze wiedział, że granica jest na murku oporowym. W tym zakresie Sąd odmówił mu wiary, gdyż nie koresponduje w tym zakresie z pozostałym materiałem dowodowym. Mając na względzie całokształt materiału dowodowego należało uznać, że poprzednicy prawni B. S. (1) także sadzili, że budują schody w granicach swojej nieruchomości.

Przy konstrukcji stanu faktycznego Sąd pominął zeznania S. M. albowiem świadek nie posiadał wiedzy w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z treścią art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko wtedy, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Z kolei z zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny chyba, że uzyskał posiadanie w złej wierze. W tym ostatnim wypadku nabycie własności w drodze zasiedzenia następuje po upływie 30 lat samoistnego posiadania. Dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest więc spełnienie łącznie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania i upływu określonego przepisami kodeksu cywilnego czasu. Przepis art. 352 k.c. określa, że kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności jest posiadaczem służebności (§ 1) oraz, że do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Posiadanie służebności jest posiadaniem specyficznym, a posiadanie prowadzące do zasiedzenia polega na korzystaniu z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność.

Przepis art. 292 k.c. wymaga, oprócz przesłanek warunkujących zasiedzenie, aby korzystanie ze służebności wiązało się z istnieniem trwałego i widocznego urządzenia. W zakresie trwałego i widocznego urządzenia wielokrotnie wypowiadał się Sąd Najwyższy (SN z dnia 10.01.1969 II CR 516/68, OSNC 1969/12/220, SN z dnia 7.03.2002r II CKN 160/00 nie publikowane, uchwała 7 s SN z 9.08.2011 r. III CZP 10/11) i niewątpliwie w niniejszej sprawie wnioskodawcy korzystali z trwałego i widocznego urządzenia, jakim było wyłożenie części nieruchomości uczestników postępowania, na drogę dojazdową do nieruchomości oznaczonej jako działka (...) płytami betonowymi, a następnie kostką brukową. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało jednak bezspornie, że do utwardzenia tego odcinka doszło przez Skarb Państwa i wnioskodawcy ani poprzednicy prawni nie wykonywali nigdy, w zakresie wykonania lub utrzymania tego trwałego i widocznego urządzenia żadnych czynności. Korzystali jedynie z urządzenia stworzonego przez poprzedników uczestnika postępowania.

W przypadku schodów prowadzących do nieruchomości przy ulicy (...) sytuacja przedstawia się inaczej. Jest to urządzenie wykonane wprawdzie przez poprzedników prawnych B. S. (1), niemniej jednak na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego nie można uznać, że prowadziło do zasiedzenia służebności. Poprzednicy prawni, a następnie uczestnik postępowania sądzili, że schody są położone w granicy ich nieruchomości i z taką wiedzą również B. S. (1) sprzedał nieruchomość wnioskodawcom. Dopiero wnioskodawcy w 2016r., będąc już właścicielami, zostali zawiadomieni przez geodetę, jakie są granice nieruchomości i powstał problem korzystania z nieruchomości, z którym to problemem nie mieli do czynienia ich poprzednicy.

Zatem wniosek o zasiedzenie służebności, jest konsekwencją uzyskanej wiedzy i próbą zachowania status quo, a nie uregulowania stanu faktycznego, posiadania służebności prowadzącego do prowadzącego do zasiedzenia.

Ponadto wymaga zaznaczenia, że w przypadku tej części nieruchomości, na której znajdują się schody, prowadzące do budynku nie wykazano korzystanie z tej części przez czas konieczny do zasiedzenia służebności, w tym czasu powstania trwałego i widocznego urządzenia. Nie można przyjąć, że powstały przed marcem 1987r., a w dniu 17 marca 2017r. uczestnicy postępowania J. K. i M. K. (1) wnieśli przeciwko Z. S. i K. S. pozew o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaprzestanie naruszeń, co niewątpliwie przerwało czas zasiedzenia.

Sąd w pełni podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale 7 sędziów z dnia 9 sierpnia 2011r. III CZP 10/11, że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia służebności (art. 292 k.c.) a także wyrażony w uzasadnieniu uchwały, że trwałe i widoczne urządzenia, z których korzysta posiadacz służebności powinny być przez niego wykonane tylko bowiem wtedy

korzystanie z takich urządzeń może stanowić zewnętrzną oznakę władania cudzą nieruchomością we wskazanym zakresie, jak też pozostałą argumentację wskazującą na ugruntowany pogląd Sądu Najwyższego w tym zakresie.

W związku z powyższym nie nastąpiło spełnienie przesłanek do zasiedzenia służebności i należało oddalić wnioski (pkt 1 postanowienia).

**Apelację** od tego rozstrzygnięcia wnieśli wnioskodawcy zaskarżając je w całości. Zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 292 k.c. poprzez jego błędną wykładnię przyjęcie, że do zasiedzenia służebności gruntowej może dojść jedynie w przypadku spełnienia przesłanki polegającej na wykonaniu przez posiadacza służebności trwale i widoczne urządzenie, w sytuacji gdy z treści art. 292 k.c. nie wynika taka przesłanka, a przyjęta przez sąd pierwszej instancji wykładnia jest sprzeczna z wykładnią językową tego przepisu i istotą instytucji zasiedzenia. W konsekwencji sąd pierwszej instancji uznał, że w niniejszej sprawie nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia służebności gruntowej;
2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj. art. 231 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji gdy z ustaleń sądu pierwszej instancji wynika, że od dnia 17 listopada 1982 roku poprzednicy prawni wnioskodawców korzystali z wyłożonej płytami betonowymi drogi prowadzącej do ich nieruchomości przez działkę (...), a schody na tej działce posadowiono w późniejszym okresie na fragmencie tej drogi, to należy domniemywać, że poprzednicy prawni wnioskodawców w okresie od 17 listopada 1982 roku do momentu posadowienia tych schodów musieli korzystać z trwałego i widocznego urządzenia jakim była znajdująca się obecnie pod schodami droga wyłożona płytami betonowymi. W konsekwencji niezastosowania domniemania faktycznego sąd nie zastosował art. 292 kc i uznał, że poprzednicy prawni wnioskodawców dopiero po marcu 1987 roku rozpoczęli korzystanie ze służebności gruntowej – prawa przechodu po części nieruchomości na której obecnie znajdują się schody (tym samym nie wykazali 30-to letniego okresu posiadania służebności), w sytuacji gdy rozpoczęli oni korzystanie z tej służebności już 17 listopada 1982 roku;
3. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na zupełnym pominięciu faktu, że przed momentem posadowienia na działce nr (...) schodów prowadzących do nieruchomości wnioskodawców w miejscu schodów znajdowały się płyty betonowe stanowiące część drogi (trwałego i widocznego urządzenia) a poprzednicy prawni wnioskodawców rozpoczęli korzystanie z tego fragmentu drogi 17 listopada 1982 roku, a nie dopiero po marcu 1987 roku, w konsekwencji błędnym przyjęciu, że zarówno na etapie subsumcji, jak i wyrokowania, że poprzednicy prawni wnioskodawców nie korzystali z widocznego i trwałego urządzenia przez okres trzydziestu lat;
4. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na uznaniu, że:
  - w protokołach oględzin nieruchomości (z lat 1986-1988), decyzjach w przedmiocie pozwolenia na budowę (z dnia 20 sierpnia 1986 roku) i kontynuacji robót budowlanych (z dnia 4 grudnia 1987 roku) jest mowa o schodach znajdujących się na działce nr (...), a prowadzących do nieruchomości wnioskodawców, w sytuacji gdy dokumenty te dotyczą schodów (klatki schodowej) posadowionej na działce nr (...) i prowadzącej na piętro budynku wnioskodawców. W konsekwencji sąd błędnie przyjął, że schody na działce nr (...) nie mogły powstać przed wydaniem decyzji o pozwolenia na budowę;
  - droga znajdująca się na działce nr (...) została utwardzona przez Skarb Państwa, w sytuacji gdy taka okoliczność nie wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego;
  - ani wnioskodawcy ani ich poprzednicy prawni nie wykonywali nigdy czynności w zakresie utrzymania trwałego i widocznego urządzenia tj. drogi wyłożonej płytami betonowymi w sytuacji gdy ze zgromadzonego w sprawie

materiału dowodowego wynika, że poprzednicy prawni wnioskodawców wykonywali takie czynności jak odśnieżanie, sprzątanie drogi czy jej drobne naprawy, czym wyrażali w sposób widoczny posiadanie służebności gruntowej. W konsekwencji sąd błędnie przyjął, że wnioskodawcy korzystali jedynie z trwałych i widocznych urządzeń;

5. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów wyrażające) się w odmowie – wbrew zasadą logiki i doświadczenia życiowego wiarygodności i mocy dowodowej zeznań świadka: R. K. i M. K. (2)

W oparciu o te zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i uwzględnienie wniosku o zasiedzenie i zasądzenie kosztów.

Uczestniczy wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia i rozważania Sądu I instancji i uznaje je za własne.

Odnosząc się do zarzutu naruszenie prawa materialnego należy podnieść, że w orzecznictwie występują rozbieżności co do tego, czy warunkiem nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie jest, by trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane przez posiadacza służebności. Wskazujący na brak takiego wymogu powołują się na brzmienie art. 292 k.c. Podkreślają, że przepis art. 292 k.c. nie stwierdza, by trwałe i widoczne urządzenie musiało zostać wykonane przez posiadacza służebności, co pozwala przyjąć, że zasiedzenie służebności jest możliwe również wówczas, gdy trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane przez właściciela nieruchomości obciążonej. Natomiast twierdzący odmiennie odwołują się do konstytucyjnej zasady ochrony własności, z której wyprowadzają wniosek o konieczności ostrzeżenia właściciela nieruchomości obciążonej o możliwej ingerencji w jego prawo własności. Wyrazem takiego ostrzeżenia miałby być wymóg, by trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane przez posiadacza służebności gruntowej.

Zwolennicy **pierwszego** poglądu przyjmują, że do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie wymagane jest, by trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane przez posiadacza służebności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2016 r., III CSK 360/15, LEX nr 2157274; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 września 2013 r., V CSK 440/12, LEX nr 1391378; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., V CSK 287/12, LEX nr 1385897; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, OSNC 2011/12/129, LEX nr 862939; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2004 r., I CK 434/03, LEX nr 1284684; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 742/98, LEX nr 51360; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98, OTK 1999/4/78, LEX nr 37323; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1998 r., I CKN 543/97, LEX nr 78419; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 1974 r., III CRN 94/74, OSNC 1975/6/94, LEX nr 18040)

Zwolennicy **drugiego** poglądu przyjmują, że do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie może dojść również w sytuacji, gdy trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane przez właściciela nieruchomości obciążonej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2006 r., III CSK 38/05, OSP 2006/10/114, LEX nr 203945; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 1974 r., III CRN 94/74, OSNC 1975/6/94, LEX nr 1804)

Zwolennicy **trzeciego** poglądu przyjmują, że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez właściciela nieruchomości obciążonej wyłącza możliwość zasiedzenia służebności gruntowej. Do zasiedzenia służebności gruntowej nie jest jednak wymagane, by trwałe i widoczne urządzenie wykonał właściciel nieruchomości władnącej (posiadacz służebności; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2002 r., V CKN 972/00, OSP 2003/7-8/100, LEX nr 57203).

Stanowisko doktryny jest również podzielone.



Należy jednak pamiętać – i to jest kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy - że od podjęcia przez Sąd Najwyższy w składzie 7-osobowym uchwały z dnia 9 sierpnia 2011 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 10/11 (OSNC 2011/12/129), **przyjmuje się jednolicie**, że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności. Gdy trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane przez właściciela nieruchomości obciążonej, możliwość nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie jest wyłączona.

Nie jest więc uzasadniony zarzut naruszenia przez Sąd I instancji prawa materialnego.

Zarzuty procesowe – przy wyżej wskazanej wykładni prawa materialnego – nie mogą mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż z korzystanie przez wnioskodawców z drogi wyłożonej płytami betonowymi - skoro płyt tych nie zakładali wnioskodawcy ani ich poprzednicy prawni – niezależnie od daty początkowej tego korzystania, nie może wywołać skutku w postaci nabycia służebności drogowej przez zasiedzenie.

Zarzuty procesowe dotyczące ustaleń Sądu I instancji w zakresie schodów prowadzących do nieruchomości również nie mają wpływu na rozstrzygnięcie. Sąd Rejonowy bowiem prawidłowo ustalił, że urządzenie to wykonali poprzednicy prawni B. S. (1), jednak korzystanie z tego urządzenia nie może prowadzić do zasiedzenia służebności. Poprzednicy prawni, a następnie wnioskodawcy sądzili, że schody są położone w granicach ich nieruchomości i z taką wiedzą B. S. (1) sprzedał nieruchomość wnioskodawcom. Dopiero wnioskodawcy w 2016 r., będąc już właścicielami zostali zawiadomieni przez geodetę, jakie są granice nieruchomości i powstał problem korzystania z nieruchomości, z którym to problemem mieli do czynienia ich poprzednicy.

Mając na uwadze powyższe okoliczności należało, zgodnie z art. 385 k.p.c, orzec jak w sentencji. O kosztach orzeczono zgodnie z art. 520 k.p.c.

Barbara Mokras Wojciech Vogt Agnieszka Fórmaniewicz