

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 10 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach w sprawie z wniosku (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P. z udziałem Gminy Miejskiej P., K. D., S. G., M. P., P. B., E. B., J. S., M. S., K. K., L. S., Z. T., B. K., A. M. i E. W. o zasiedzenie służebności gruntowej – oddalił wnioszek.

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o ustalenia faktyczne i rozważania prawne, z których najważniejsze elementy przedstawiają się następująco:

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa oraz B. K., A. M., Z. T., L. S. i K. K. są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w P. oznaczonej jako działka nr (...) uregulowane w księdze wieczystej (...). W latach 50 tych i 60-tych XX wieku na działce nr (...) wybudowany został budynek mieszkalny - aktualny adres: ul. (...), a na działkach nr (...) budynek mieszkalny, którego aktualny adres to: ul. (...) (dawniej : ul. (...)).

Budynek przy ul. (...) położony jest bezpośrednio przy tej ulicy, zaś budynek oznaczony numerem posesji 5a – w pewnym oddaleniu od tej ulicy i nie ma bezpośredniego połączenia z ulicą (...). Część lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) stanowi odrębną własność osób fizycznych – B. K., A. M., L. S., Z. T., E. W., K. K. i J. K. wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu.

Budynek mieszkalny położony przy ul. (...) posadowiony jest na działce nr (...), uregulowanej w księdze wieczystej (...). Nieruchomość ta stanowi własność Gminy Miejskiej P. i znajduje się w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych – właścicieli wyodrębnionych w budynku lokali, posiadających łącznie (...) udziałów (K. D., S. G., M. P., P. B., E. B., J. S. i M. S.). Nieruchomość znajduje się w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w P..

Nieruchomość, stanowiąca podwórze przylegające do nieruchomości położonej przy ul. (...) oznaczona jest jako działka nr (...), uregulowana w księdze wieczystej (...) i stanowi własność Gminy Miejskiej P. na podstawie decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...). Znajduje się w dzierżawie (...) wskazanej posesji.

Pomiędzy posesjami oznaczonymi numerami (...) posadowiony jest płot, w którym kiedyś było przejście umożliwiające swobodne poruszanie się osób pieszych i przejazd samochodami. Korzystali z niego mieszkańcy budynków położonych przy ul. (...) przez wiele lat (okres około 1970 – 2012 r.), mimo że przejście przez podwórze i bramę posesji przy ul. (...) nie jest jedyną drogą umożliwiającą dotarcie do budynków, w których zamieszkują. Po 1986 r. wybudowano drogę dojazdową – pożarową łączącą budynki przy ul. (...) z ulicą (...). Mieszkańcy budynku przy ul. (...) mają dostęp do drogi publicznej – ul. (...), przez pierwszą klatkę schodową tego budynku. Wskazane przejście w płocie jest skrótem, z którego korzystały także inne osoby, m.in. uczniowie Zespołu Szkół nr (...) w P. oraz postronni przechodnie.

W wyniku oddania w użytkowanie wieczyste części nieruchomości położonej przy ul. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa została w 1986 r. zobowiązana przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w P. do zlikwidowania istniejącego przejazdu z posesji Gwardii Ludowej 3 (obecnie ul. (...)) na posesję przy ul. (...) poprzez pozostawienie wyłącznie przejścia dla pieszych, co uczyniła. W następstwie działań podjętych w latach 2007 - 2011 przejście między posesjami zostało zlikwidowane. Około 2012 r. w tym przejściu zamontowano furtkę (krata). Nastąpiło to w wyniku skarg mieszkańców posesji przy ul. (...), że osoby postronne parkują na terenie podwórka oraz zaśmiecają je. Mieszkańcy budynków przy ul. (...) nigdy nie wybudowali żadnego trwałego urządzenia na wskazanej działce i nie dbali o przejście, z którego korzystali.

Sąd Rejonowy oddalił wnioszek o stwierdzenie zasiedzenia przez wnioskodawców służebności gruntowej na nieruchomościach uczestników, nie stwierdzając przesłanek umożliwiających jego uwzględnienie.

Relacje łączące wnioskodawców – Spółdzielnię i jej członków z podmiotami, mającymi prawa do nieruchomości położonej przy ul. (...) Sąd Rejonowy uznał za zbliżone są do prekarium - instytucji polegającej na przekazaniu drugiej osobie (prekarzyście) do nieodpłatnego używania rzeczy lub prawa, z zastrzeżeniem zwrotu na każde

wezwanie udzielającego. Stosunek ten ma charakter faktyczny, nie podlegający ochronie prawnej. Na ten jego rodzaj wskazuje zachowanie Spółdzielni, która podjęła działania zmierzające do uniemożliwienia przejazdu przez „skrót” i poprzestania jedynie na przejściu od razu na żądanie właściciela. Nie została zatem spełniona podstawowa przesłanka wymieniona w treści art. 172 k.c. w postaci samoistności posiadania. Wnioskodawca w żadnym zakresie nie wykazał, w jaki sposób je wykonywał. Z posiadaniem tym nie może być utożsamiane korzystanie z przejścia przez niektórych członków (...). Ponadto, ani (...), ani osoby fizyczne, które przyłączyły się do wniosku nie wybudowały żadnego trwałego i widocznego urządzenia związanego z opisanym przechodem/przejazdem przez posesję przy ul. (...). Nie wykazano też, aby osoby te faktycznie zajmowały się spornym przejściem - dbały o nie w jakikolwiek sposób (np. uprzątnięcie, konserwacja).

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł wnioskodawca, zaskarżając je w całości i zarzucając naruszenie:

1. art. 292 k.c. przez jego błędną wykładnię w wyniku przyjęcia, że służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko wówczas, gdy wykonanie trwałego i widocznego urządzenia zostało dokonane przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej, pomimo że literalne brzmienie tego przepisu nie wskazuje na to, że zamiarem ustawodawcy było wprowadzenie wymagania wykonania urządzenia przez posiadacza służebności, a w konsekwencji jego niezastosowanie,

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, który został wadliwie oceniony w zakresie zeznań świadków, z których wynika samoistność posiadania służebności, dowodu z protokołu zdawczo – odbiorczego z 24.04.1986 r. i decyzji Urzędu Miejskiego w P. Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami z dnia 5 marca 1986 r., z których wynika, że władanie wnioskodawcy było wykonywane dla siebie, a nie z grzeczności, zeznań świadków i oględzin nieruchomości, z których wynika, że przejście dla spółdzielców mieszkających w budynkach przy ul. (...) – było przez nich wykorzystywane już od chwili zasiedlenia tych budynków (...) r.

W oparciu o tak skonstruowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i orzeczenie, że wnioskodawca, a także uczestnicy K. K., L. S., Z. T., B. K., A. M., E. W. nabyli przez zasiedzenie służebność gruntową wnioskowaną o zasiedzenie oraz o zasądzenie od uczestników (za wyjątkiem tych, którzy przyłączyli się do wniosku) na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania za obie instancje.

Odpowiedź na apelację złożyła Gmina Miejska P., wnosząc o jej oddalenie w całości.

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

apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny. Ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy nie budzą zastrzeżeń w kontekście zgromadzonego w tej sprawie materiału dowodowego. Wbrew chybnym zarzutom apelacji, Sąd II instancji podzielił także w całości ocenę prawną zgłoszonego przez wnioskodawcę żądania, dokonaną przez Sąd Rejonowy.

Nietrafny okazał się zarzut dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W istocie zmierza on do przedstawienia alternatywnego stanu faktycznego, co nie może skutkować zmianą rozstrzygnięcia. Zarzut ten należy jednak rozpoznać łącznie z przepisami prawa materialnego. W tej sprawie nie jest możliwe samodzielne dokonanie weryfikacji przeprowadzonej oceny dowodów bez jednoczesnego omówienia prawidłowości ustaleń w zakresie istnienia przesłanek koniecznych dla stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej.

Zgodnie z art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Wskazany przepis dopuszcza zatem możliwość zasiedzenia ograniczonego prawa rzeczowego i zarazem określa warunki, w których może to nastąpić. Przedmiotem zasiedzenia może być wyłącznie służebność

o oznaczonej treści, a nie „bliżej nieokreślone prawo” (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z 29.04.2015 r., V CZ 18/15, LEX nr 1768880). Do zasiedzenia służebności gruntowej niezbędne jest także spełnienie przesłanki posiadania służebności, polegającego na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia.

W tej sprawie wnioskodawca domagał się stwierdzenia zasiedzenia służebności w sposób, który uniemożliwił jego uwzględnienie, przede wszystkim z powodu błędnego sformułowania samego żądania. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa wniosła o stwierdzenie, że z dniem 1 stycznia 1980 r. nabyła przez zasiedzenie służebność gruntową polegającą na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia w postaci bramy będącej częścią budynku mieszkalnego położonego na nieruchomości w P. przy ul. (...), a także na korzystaniu z dojścia do tejże bramy przez nieruchomość gruntową stanowiącą własność Gminy Miejskiej w P.. Podczas oględzin przeprowadzonych w dniu 27 marca 2015 r. wnioskodawca dokonał modyfikacji wniosku, wskazując, że wnosi o zasiedzenie „służebności przejścia od kraty przez chodnik wzdłuż budynku, przejście przez bramę do ul. (...)” (protokół z oględzin – k. 360).

Tak sformułowane żądanie nie wskazuje w istocie, które z urządzeń jest trwałym i widocznym. Ustawa nie precyzuje pojęcia „trwałe i widoczne urządzenie”, pozostawiając jego uściślenie wykładni na tle konkretnego stanu faktycznego. W judykaturze przyjmuje się, że urządzeniem takim może być zarówno utwardzony szlak drogowy (w tym także koleiny utwardzone żwirem), mostek czy nasyp, jak i studnia (służebność czerpania wody). Trwałym i widocznym urządzeniem w rozumieniu przepisu art. 292 k.c. jest tylko rezultat świadomego działania człowieka.

W tej sprawie nie wskazano, o jakie urządzenie chodzi. Z pewnością nie może być nim brama. In concreto można mówić raczej o przejeździe, ściślej ciągu umożliwiającym przejazd z posesji przy daw. ul. (...) na posesję przy daw. ul. (...). Jednakże jak niewadliwie ustalono, ten został zlikwidowany. W 1986 r. Spółdzielnia została do tego zobowiązana przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w P.. Miało to nastąpić poprzez pozostawienie wyłącznie przejścia dla pieszych (protokół zdawczo-odbiorczy - k. 119), co Spółdzielnia uczyniła niezwłocznie. Kolejne zmiany miały zaś miejsce na przestrzeni lat 2007-2011 na skutek działań podjętych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, aż w 2012 r. sporne przejście w ogóle zostało zlikwidowane. Nie jest zatem trwałym urządzeniem i krata (furtka), skoro powstała dopiero w 2012 r.

Należy w tym miejscu przypomnieć, że Sąd wiąże w sposób bezwzględny samo sformułowanie zgłoszonego żądania. Ingerencja Sądu w jego treść, gdy ta jest sformułowana niewłaściwie lub nieprecyzyjnie nie może być zbyt daleko idąca. W tym przypadku chodzi wyłącznie o nadanie objawionej w treści wniosku woli poprawnej jurydycznie formy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 28.06.2007 r., IV CSK 115/07, LEX nr 358817). W realiach niniejszej sprawy w ocenie Sądu Okręgowego nie było możliwe uwzględnienie wniosku w kształcie nadanym mu przez wnioskodawcę. Posiadanie służebności nie oznacza co do zasady posiadania rzeczy. W tej sprawie istotne było ustalenie, kto faktycznie korzystał z cudzej nieruchomości „w zakresie odpowiadającym treści służebności”, która to treść powinna zostać wyartykułowana w złożonym wniosku. Ponieważ z definicji służebności gruntowej nie wynika, co konkretnie jest jej treścią (art. 285 k.c. mówi o możliwości „korzystania w oznaczonym zakresie”), rolą stron było takie określenie treści ograniczonego prawa rzeczowego, aby uwzględnione były konkretne ich potrzeby oraz zostały określone okoliczności stanu faktycznego. Jeśli chodzi o treść służebności przejazdu lub przechodu, to powinna ona być określona w taki sposób, aby najpełniej realizować potrzeby każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej. Wskazana powinna być precyzyjnie m. in. szerokość pasa drogi będącego przedmiotem służebności oraz odcinek nieruchomości będący przedmiotem służebności. Równie dokładnie powinno zostać określone, na czym ma polegać korzystanie z tego odcinka. Tym wymogom wnioskodawca nie sprostał.

Należy też przypomnieć, że w tej sprawie domagano się zasiedzenia służebności. Wobec tego próbowano wykazać, że służebność o treści wskazanej we wniosku (następnie zmodyfikowanej) była w posiadaniu wnioskodawcy i uczestników, którzy przyłączyli się do wniosku przez czas umożliwiający zasiedzenie. Tymczasem nie sposób twierdzić, że domagający się stwierdzenia zasiedzenia służebności korzystali w trwały sposób z nieruchomości i to odpowiadający jej treści, skoro ta – w wyniku zmian w sposobie korzystania z ciągu jezdno-pieszego na przestrzeni lat się zmieniała (na każde żądanie w tym zakresie zgłoszone przez właściciela). Te właśnie zmiany wykluczają w tej sprawie stwierdzenie, że posiadano służebność zgodnie z przepisem art. 352 § 1 k.c. Wskazuje on na posiadanie służebności polegające na

korzystaniu z cudzej nieruchomości w taki sposób, w jaki czyni to mający służebność. Z posiadaniem takim łączy się zawsze określona władza nad rzeczą, a skoro tak, to przedmiotem posiadania mogą być tylko służebności czynne. Posiadanie to musi też mieć cechę trwałości, stabilności (wyrok Sądu Najwyższego z 31.01.1967 r., III CR 270/66, OSN 1967, nr 9, poz. 160).

Stan faktyczny tej sprawy wskazuje zaś jedynie na władztwo prekaryjne. P. nie jest stosunkiem prawnym, strony nie składają oświadczeń woli i nie chcą przez to wywoływać skutków prawnych, a ich relacja ma charakter tylko faktyczny. Między dającym rzecz a biorącym istnieje jedynie stosunek grzeckościowy, może być on każdorazem odwołany, właściciel może w każdej chwili rzecz odebrać prekarzyście, któremu nie przysługuje żadna ochrona prawna. P. ma charakter nieodpłatny. Współcześnie występuje ono w sytuacjach, gdy jedna osoba chce drugiej wyświadczyć przysługę, kierując się grzeckością lub względami humanitarnymi (P. K., P. w prawie polskim, R. 2007, nr 2, s. 57). Tak było w tej sprawie. Sposób przejazdu, a następnie przechodu przez sporną nieruchomość zmieniał się na przestrzeni lat na żądanie właściciela. Wnioskodawca respektował kolejne ograniczenia w możliwości korzystania z przechodzenia przez sąsiadującą nieruchomość (co było w tej sprawie w zasadzie bezsporne). Wnioski przeciwnie nie wynikają ani z dowodu z przesłuchania świadków, ani z dokumentów wskazanych w zarzutach apelacyjnych.

Wnioskodawca nie wybudował żadnego trwałego urządzenia, nie wytyczył ciągu jezdno-pieszego zgodnie z własnymi potrzebami, z którego korzystanie byłoby trwałe i stabilne. Nie wskazał w sposób niewadliwy, z którego urządzenia i w jaki sposób korzystał przez czas umożliwiający zasiedzenie. Rozważania dotyczące możliwości wybudowania trwałego urządzenia przez właściciela i korzystania z niego przez ubiegającego się o zasiedzenie służebności – nie mają w tej sprawie znaczenia, skoro już treść żądania uniemożliwiła uwzględnienie wniosku w tej sprawie. Poza tym wnioskodawca nie posiadał służebności, a jedynie korzystał z grzeckości z nieruchomości sąsiedniej co wyklucza nabycie służebności gruntowej przez zasiedzenie.

W ocenie Sądu Okręgowego, zarzuty skarżącego mają charakter polemiczny z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji i trafną oceną prawną dochodzonego przez niego roszczenia. Przy jednoczesnym nieujawnieniu okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Zgodnie z ogólną zasadą orzekania o kosztach w postępowaniu nieprocesowym, każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Sąd Okręgowy nie znalazł dostatecznych argumentów przemawiających za podjęciem innego rozstrzygnięcia.