

**Sygn. akt: X Ns 365/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy w G. W.. X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Tomasz Modzelewski
-----------------	------------------------

Protokolant:	sekr. sądowy Kamila Pilawka
--------------	-----------------------------

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2015 r. w G. W..  
na rozprawie

sprawy z wniosku P. N.

z udziałem R. R., J. R. (1), W. R.

o zasiedzenie służebności gruntowej

### **postanawia:**

I. wniosek oddalić,

II. zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestników solidarnie kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

XNs 365/15

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować i zakreślić w rep. Ns,

2. przedłożyć za 21 dni bądź z apelacją lub z wnioskiem o uzasadnienie.

04.11.2015r.

XNs 365/15

## UZASADNIENIE

P. N. złożyła wniosek o stwierdzenie, że będąc właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w G. W.. nr (...) nabyła przez zasiedzenie służebność gruntową przejazdu i przechodu przez pas ziemi pomiędzy ul. (...) a garażem należącym do wnioskodawczyni, po południowo zachodniej stronie nieruchomości stanowiącej własność R. R., J. R. (1) i W. R., dla której Sąd Rejonowy w G. W.. prowadzi księgę wieczystą nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą o nr (...), ewentualnie o ustanowienie służebności gruntowej o takiej samej treści.

W uzasadnieniu wniosku P. N. podała, że dojazd z drogi publicznej do garażu przebiegał wzdłuż granicy obu nieruchomości. Stąd uczestnik J. R. (1) przed 1983 r. zawarł z mężem wnioskodawczynie ustną umowę, na podstawie której wnioskodawczynie wraz z rodziną miała być uprawniona do swobodnego przejazdu i przechodu przez część nieruchomości uczestników dla wygodnego dojazdu do garażu. W 2014 r., uczestnicy wzniesli ogrodzenie na granicy obu nieruchomości, stąd skutecznie sądownie domagali się przywrócenia posiadania. Dotychczasowy dojazd oczywiście przez nieruchomości uczestników jest niezbędny dla dojazdu na tył posesji wnioskodawczynie np. karetki, pojazdów straży pożarnej czy pojazdów ciężarowych.

Sprawa w części dotyczącej wniosku o ustanowienie służebności została wyłączona do odrębnego rozpoznania (wniosek prawomocnie zwrócono).

Uczestnicy R. R., J. R. (1) i W. R. domagali się oddalenia wniosku i zasądzenia kosztów procesu, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko uczestnicy podali, że dojazd ten nie jest konieczny dla wnioskodawczynie. Nadto korzystanie z nieruchomości uczestników nastąpiło na zgodne porozumienie właścicieli nieruchomości a wjazd został przygotowany przez właścicieli obu nieruchomości. Stąd wnioskodawczynie i jej rodzina nie posiadali służebności.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Wnioskodawczynie P. N. i jej mąż B. N. (1), na podstawie umowy darowizny z rodzicami wnioskodawczynie z 1971 r. zostali właścicielami nieruchomości położonej w G. W.. przy ul. (...) objętej działką o nr ewid. (...), dla której Sąd Rejonowy w G. W.. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód:

akta księgi wieczystej (...)

W. R. (siostra wnioskodawczynie) i jej mąż J. R. (1) w tym samym czasie na podstawie umowy darowizny z rodzicami uczestniczki nabyli własność nieruchomości położonej obok i objętej działką o nr ewid. (...) dla której Sąd Rejonowy w G. W.. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód:

akta księgi wieczystej (...)

Obie nieruchomości przylegają do siebie dłuższymi bokami, krótszymi bokami obie działki przylegały do ul. (...). Jeszcze w latach 70-tych małżonkowie N. i R. wybudowali na swoich nieruchomościach domy mieszkalne, usytuowane mniej więcej na środku szerokości każdej z nieruchomości.

Dowody:

mapki ewidencyjne k. 24, 25

Pierwotnie wejście i wjazd na nieruchomość małż. N. znajdowało się od strony działki o nr ewid. (...), której właścicielem był brat wnioskodawczynie J. G.. J. G. nieformalnie darował wnioskodawczynie i jej mężowi pas ziemi wzdłuż wspólnej granic.

Na początku lat 80-tych B. N. (1) nabył pierwszy samochód. Krótco później wybudował garaż. Garaż znajdował się w głębi działki za domem mieszkalnym i przylegał do granicy z nieruchomością uczestników postępowania.

Wtedy B. N. (2) i J. R. (1), który też miał samochód, zaczęli rozmawiać o tym, aby między ich budynkami mieszkalnymi wykonać wspólny wjazd prowadzący na tył obu nieruchomości z ul. (...).

Szwagrowie przed końcem 1983 r. zawarli porozumienie. Zgodnie z nim, z wjazdu miały korzystać obie rodziny, a sama wyjazd miał przebiegać po części przez obie nieruchomości – bez wyznaczenia konkretnych granic drogi. Droga miała przebiegać przez części działek stanowiących dotąd tereny zielone.

W celu przygotowania wjazdu J. R. (1) usunął stojący na jego nieruchomości słup energetyczny i wykonał w porozumieniu z B. N. (1) metalową bramę. Następnie każda z rodzin zaczęła dbać o stan koleiny wytworzonej przez ruch samochodów ze swojej strony. Koleiny rozdzielala rosnąca tam trawa. Dbanie o stan kolein polegało na okresowym podsypywaniu ich, często miejscowo: popiołem, drobnymi kamykami, czy żwirem. Dla wygody koleiny wymagały podsypywania, gdy pojawiały się większe dziury po deszczach, lub następowały ubytki w takiej podsypce z powodu ruchu pojazdów.

Czasem zdarzało się, że jedna z rodzin dorzuciła „podbudowy” na koleinę utrzymywaną przez drugą rodzinę.

Generalnie, koleiny były podsypywane bez tworzenia stałej nieruchomej warstwy wierzchniej. Kamyki i żwir pozostawały sypkie. Także przebieg kolein nie był oddzielony od trawy krawężnikami czy też uregulowany wyraźnie w inny sposób. Stosownie do okoliczności koleiny mogły się przesuwać bliżej jednego czy drugiego domu jednorodzinnego.

Dowody:

zeznania R. K. k. 123-124

zeznania K. M. (1) k. 124-125

zeznania B. S. k. 125

zeznania U. S. k. 125-126

zeznania K. M. (2) k. 126-127

zeznania K. N. k. 127-128

zeznania G. B. k. 147-148

zeznania J. G. k. 148-150

zeznania D. Z. k. 150

wyjaśnienia P. N. k. 151-152\

wyjaśnienia J. R. (1) k. 152-154

wyjaśnienia R. R. k. 154-155

protokół wizji k. 163-166

zdjęcia k. 30-44, 82-99, 140-146

W rzeczywistości koleiny w przeważającej części i brama w całości znajdowała się na nieruchomości wnioskodawczyni. Na nieruchomości uczestników znajdowała się wyłącznie część prawej, patrząc ze strony ulicy, koleiny na długości kilku metrów w głębi nieruchomości.

Dowody:

protokół wizji k. 163-166

zdjęcia k. 30-44, 82-99, 140-146

B. N. (2) zmarł w 1988 r. i do chwili śmierci posiadał samochód. Spadek po nim nabyła w całości P. N.. Następnie z wjazdu korzystali synowie wnioskodawczynie w tym K. N.. P. N. sporadycznie wpuszczała przez ten wjazd na tył swojej posesji większe pojazdy z opałem, nawozem itp.

Z wspólnego wjazdu obie rodziny korzystały w zasadzie nieprzerwanie do 2014 r. W 2014 r. rodzina R., uzasadniając to stanem zdrowia W. R., odgrodziła obie nieruchomości, stawiając drewniany płot między nimi. Sąd nakazał rodzinie R. przywrócić w ten sposób zabrane wnioskodawczynie posiadanie części nieruchomości uczestników postępowania.

W międzyczasie K. N. wjeżdżał do garażu samochodem osobowym bliżej budynku mieszkalnego matki, tworząc nowe koleiny. Na części prawej koleiny, znajdującej się na nieruchomości uczestników, zasiano trawę.

Dowody:

zeznania K. N. k. 127-128

wyjaśnienia P. N. k. 151-152

wyjaśnienia J. R. (1) k. 152-154

wyjaśnienia R. R. k. 154-155

protokół wizji k. 163-166

zdjęcia k. 30-44, 82-99, 140-146

Aktualnie rodzina N. korzysta z tego wjazdu.

Bezsporne.

Współwłaścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą o nr (...) został R. R..

Dowód:

akta księgi wieczystej (...)

**Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek okazał się niezasadny.

Wnioskodawczynie P. N. domagała się stwierdzenia przez Sąd, że nabyła przez zasiedzenie służebność gruntową polegającą na uprawnieniu do przechodu i przejazdu przez bliżej wskazany we wniosku „pas ziemi” na nieruchomości uczestników postępowania, na rzecz każdego właściciela nieruchomości, której aktualnym właścicielem była wnioskodawczynie.

Zatem ewentualną podstawą wniosku mógł być wyłącznie art. 292 kc. Zgodnie z tym przepisem służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Skoro możliwym jest zasiedzenie wyłącznie służebności gruntowej w zakresie korzystania z trwałego i widocznego urządzenia na nieruchomości władnącej, to oczywistym jest, że nie można nabyć przez zasiedzenie służebności gruntowej prawa przechodu i przejazdu do pasa ziemi. Pas ziemi nie jest bowiem trwałym i widocznym urządzeniem. Skoro wnioskodawczynie domagała się nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie, wniosek powinien dotyczyć stwierdzenia nabycia służebności gruntowej o uprawnieniu polegającym na możliwości korzystania z drogi wybudowanej na nieruchomości uczestników postępowania.

Zasiedzenie służebności gruntowej do „pasa ziemi” nie jest możliwe. Jednocześnie nie wydaje się aby pas ziemi można było uważać za tożsame z trwałym i widocznym urządzeniem jaką jest droga, choćby wybudowana w tym „pasie ziemi”.

Nie mniej przekładając wniosek o stwierdzenie nabycia służebności gruntowej polegającej na możliwości przechodu i przejazdu przez „pas ziemi” jako dotyczący faktycznie służebności gruntowej polegającej na korzystaniu z drogi położonej na nieruchomości obciążonej (czy części drogi, w zakresie w którym znajdowała się na cudzym gruncie), to taki wniosek też nie byłby zasadny.

Jak wynika z art. 292 kc do zasiedzenia służebności gruntowej należy odpowiednio stosować przepisy o zasiedzeniu własności nieruchomości. W szczególności dotyczy to odpowiedniego stosowania art. 172 §1 kc. Wedle tego przepisu posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Zgodnie z tym, jedną z przesłanek zasiedzenia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest posiadanie samoistne nieruchomości przez określony czas. Z kolei osiadanie samoistne polega na władaniu z nieruchomości jak właściciel rzezy (art. 336 kc). Zatem, aby zasiedzieć własność nieruchomości, należy przez jakiś czas nią władać (posiadać) jak właściciel. Posiadanie przy tym ma element zewnętrzny (fizyczny): korzystanie z rzeczy jak właściciel i element wewnętrzny (subiektywny, czy psychiczny): przekonanie posiadacza o korzystaniu z rzeczy niezależnie od woli osoby uprawnionej do korzystania z rzeczy dla siebie. Skoro bowiem posiadacz rzeczy korzysta z niej jak właściciel to ignoruje w tym zakresie uprawnienie właściciela.

Uogólniając to, skoro art. 172 §1 kc należy tylko odpowiednio stosować do nabycia innych praw rzeczowych niż własność, dla nabycia przez zasiedzenie określonego prawa do nieruchomości niezbędne jest posiadanie (władanie) tej rzeczy przez określony czas, w sposób odpowiadający treści tego prawa. W przypadku zasiedzenia prawa rzeczowego służebności gruntowej posiadanie będzie polegało na korzystaniu z cudzej nieruchomości, tak jakby było się uprawnionym z takiej służebności. Będzie to więc posiadanie zależne (korzystanie z nieruchomości nie jak właściciel ale w ograniczonym przedmiotowo zakresie). Zewnętrznie będzie ono polegało, z uwagi na treść art. 292 kc, na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia na cudzej nieruchomości. Natomiast element psychiczny posiadania będzie się sprowadzał do poglądu posiadacza, że będzie to czynić dla siebie bez względu na wolę, czyli nawet wbrew woli właściciela nieruchomości (tak jak korzystanie z cudzej nieruchomości w oparciu o służebność gruntową). Wskazany element wewnętrzny odróżnia posiadanie służebności gruntowej od posiadania z cudzej rzeczy w ograniczonym zakresie na podstawie stosunków zobowiązaniowych (najem, dzierżawa, użyczenie) czy korzystania z grzeczności (prekaria). Posiadanie takie musi być ogólnie zauważalne, a wobec właściciela rzeczy, także w zakresie animus posiadania. Posiadacz nieruchomości odpowiadający treści służebności gruntowej, nie może więc wywodzić swojego posiadania ze zgody właściciela nieruchomości na takie korzystanie z nieruchomości (inaczej będzie to posiadanie zależne w oparciu o kontrakt lub inny stan nie będący posiadaniem). Korzystanie z cudzej nieruchomości w oparciu o nieformalną umowę czy grzeczność właściciela nieruchomości nie może prowadzi więc do zasiedzenia służebności gruntowej.

Tymczasem, jak wynika ze zgodnych zeznań wnioskodawczyni, jej syna oraz uczestników postępowania, małż P. N. umówił się z J. R. (1), że wzajemnie udostępnią sobie części nieruchomości dla korzystania z wspólnego dojazdu do drogi publicznej. W tym więc zakresie, małż N. udostępnił część swojej nieruchomości małż. R. a uczestnicy udostępnił część swojej nieruchomości małż N.. W ten więc sposób korzystanie z części nieruchomości uczestników odbywało się za zgodą i porozumieniem z małż R.. Porozumienie takie stało się możliwe, tym bardziej, że P. N. i W. R. były siostrami i nieruchomości otrzymały od swoich rodziców. Powyższe nie było więc posiadaniem służebności nieruchomości lecz bądź posiadaniem zależnym opartym na stosunku zobowiązaniowym bądź tylko korzystaniem z nieruchomości z uwagi na wzajemną grzeczność popartą bliskimi stosunkami rodzinnymi.

W tym miejscu dodać należy, że samoczynne przekształcenie posiadania z zależnego podobnego do korzystania z nieruchomości gruntowej do posiadania zależnego opartego na stosunku obligacyjnym może nastąpić tylko jeżeli zmiana ta została dostatecznie uzewnętrzniiona (stosując w tym zakresie podobne zasady jak dotyczące skutecznego dla zasiedzenia własności nieruchomości przekształcenia posiadania zależnego w samoistne - postanowienie SN z dnia

12 marca 1971 r., III CRN 516/70, postanowienie SN z dnia 5 września 2008 r., I CSK 54/08, postanowienie SN z dnia 10 lipca 2009 r., II CSK 70/09). Ze względu na to, że te posiadania różnicuje wyłącznie sfera psychiczna, zmiana posiadania mogła nastąpić wyłącznie przez uzewnętrznienie zmiany animus w sposób dostępny dla właściciela rzeczy. Za takie dopiero można byłoby uznać złożenie powództwa o naruszenie posiadania w 2014 r. Nie mniej powyższe nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia, ze względu na krótki upływ czasu i poniższe zważenia.

Wreszcie, w orzecznictwie przyjmuje się, że przesłanką zasiedzenia służebności gruntowej polegającej na możliwości korzystania z trwałego i widocznego urządzenia jest wykonanie tego urządzenia przez posiadacza. Tak wskazał w szczególności Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 9 sierpnia 2011 r., sygn. III CZP 10/11. Tylko bowiem urządzenie wzniesione przez posiadacza nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności stanowi widomy znak przestrzegający, iż istniejący na gruncie stan powstały na skutek działania osoby nieuprawnionej może doprowadzić do ograniczenia prawa własności (z uzasadnienia wskazanej uchwały). Korzystanie tylko z urządzenia wybudowanego przez właściciela gruntu może wskazywać wyłącznie na grzeczność dobrosąsiedzka. Tak też Sąd Najwyższy wskazywał i w innych orzeczeniach. Niekiedy pogląd, że wykonanie urządzenia przez posiadacza jest przesłanką zasiedzenia służebności gruntowej jest kwestionowany z argumentacją, że nie ma wskazanej takiej przesłanki w art. 292 kc (np. E. G.: System prawa prywatnego, t. 4, 2007, s. 452). Nie mniej powyższy pogląd Sądu Najwyższego wynikał nie tyle z treści przepisu art. 292 kc, co był logiczną konsekwencją konieczności zmanifestowania wewnętrznego elementu posiadania mającego prowadzić do zasiedzenia służebności gruntowej. Pogląd wyrażony we wskazanej uchwale Sądu Najwyższego jest aktualnie uznawany w zasadzie powszechnie w kolejnych orzeczeniach Sądu Najwyższego a także orzecznictwie sądów powszechnych.

Przenosząc to na grunt tej sprawy, zauważyć należy, że ewentualna służebność gruntowa mogłaby dotyczyć tylko korzystania z niewielkiej części drogi: tej części, która jest posadowiona na nieruchomości uczestników. Sąd wnioskodawcy mogłaby nabyć służebność przez zasiedzenie, jeżeli ona, tudzież jej mąż, samodzielnie wykonaliby tą część jednej koleiny, która znajdowałaby się na nieruchomości uczestników. Tymczasem tak wnioskodawcy jak i uczestnik J. R. (2) w swoich wyjaśnieniach wskazywali, że każdy z sąsiadów zajmował się zasadniczo wyłącznie wykonaniem i utrzymaniem jednej koleiny, od strony swojej działki. Tym samym lewą koleinę (której część pozostaje na nieruchomości uczestników) „wybudował” J. R. (2). Oczywiście mogło się zdarzyć, że każdy z sąsiadów czasem coś poprawił na koleinie utrzymywanej przez drugiego sąsiada, nie mniej było to na tyle sporadyczne, że nie sposób przyjąć, że to mąż bądź synowie wnioskodawcy wykonali istotną część prawej koleiny.

Wreszcie, w ocenie Sądu istniejący szlak prowadzący z drogi publicznej do garażu na nieruchomości wnioskodawcy nie może być oceniony za trwałe i widoczne urządzenie w rozumieniu art. 292 kc. Urządzenie jest trwałe i widoczne gdy jest wynikiem świadomego i pozytywnego działania człowieka zmierzającego do przystosowania nieruchomości do określonej funkcji (droga, studnia, kanalizacja itp.) o dostatecznym stopniu realizacji dostosowanym do tej funkcji. Tymczasem dojazd w części znajdującej się na nieruchomości uczestników to część koleiny wyjeżdżonej ruchem samochodów i podsypanej w różnym okresie czasu, w miejscach dziur i błota: żwirem, popiołem czy żużlem. Wystarczy wskazać, że wnioskodawcy zeznała, że podsypywano koleiny gdy robiły się dziury albo wjazd stawał się za mało wygodny. Podczas wizji wnioskodawcy wskazała, że krótką przed nią zasypała luźnym drobnym tłuczniem niektóre miejsca. Jednocześnie koleina nie jest odgradzona od trawników, tak że trawa wyrasta z boku kolein pośród wysypanego popiołu czy tłucznia. O ile dojazd składa się jeszcze z bramy, to ta znajduje się w całości na nieruchomości wnioskodawcy, stąd nie stanowi o stopniu organizacji urządzenia na nieruchomości uczestników postępowania. W orzecznictwie sądów powszechnych taki stopień organizacji kolein poprzez wysypywanie piachu, gruzu czy kamieni, poczytuje się jako niewystarczający do przyjęcia trwałości urządzenia (tak np. ze strony orzeczeń sądów polskich wyrok Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 18 maja 2015 r. sygn. II Ca 1231/14, wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 18 czerwca 2014 r. sygn. akt III Ca 272/14, postanowienie Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 2 lipca 2014 r. sygn. akt VIII Ca 251/14, wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 21 maja 2014r., sygn. akt III Ca 179/14). Wcześniej Sąd Najwyższy niekiedy traktował taki sposób organizacji szlaku jako trwałe i widoczne urządzenie drogowe, nie mniej od czasu ich wydania stopień rozwoju cywilizacyjnego uległ zmianie. Stąd dla oceny drogi jako trwałego i widocznego urządzenia aktualnie należy przyjmować wyższe wymagania organizacyjne. Z uwagi

na uzasadnienie poglądu Sądu Najwyższego, w ocenie Sądu tylko późniejsza wyraźna manifestacja zmiany posiadania mogłaby rozpocząć bieg zasiedzenia posiadania (tak samo wyraźna, jak wybudowanie urządzenia). Tą było dopiero złożenia powództwa posesoryjnego w 2014 r.

Z tych wszystkich powodów Sąd powództwo oddalił.

Bez znaczenia natomiast było, czy tak nabyta służebność byłaby drogą konieczną dla kaźdoczesnego właściciela nieruchomości wnioskodawczynie, czy też nie. Przesłanką zasiedzenia służebności gruntowej nie jest konieczność jej istnienia dla prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Celem służebności jest jedynie zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej (art. 285 §2 kc). Stąd można zasiedzieć także taką służebność gruntową, w tym korzystania z drogi, która tylko zwiększałaby w jakimś stopniu tę użyteczność. Natomiast bez wątpienia, wjazd na tył nieruchomości wnioskodawczynie pomiędzy domami stron stron czyniłby niekiedy korzystanie z nieruchomości wnioskodawczynie bardziej wygodnym (teraz dojazd do garażu jest wprawdzie możliwy z ul. (...) ale mało wygodny ze względu na szerokość). Bez znaczenia było też to, jak długo z wjazdu nie można było korzystać na czas budowy kanalizacji. Taka krótkotrwałą niemożność ewentualnego posiadania służebności nie przerywałaby biegu zasiedzenia (art. 345 kc).

Z uwagi na sprzeczność interesów stron, Sąd przyznał uczestnikom zwrot od wnioskodawczynie poniesionych przez nich kosztów wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej (art. 520 §3 kpc). Zakres zwrotu wydatków poniesionych na wynagrodzenie pełnomocnika Sąd ustalił w oparciu o §8 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości sprawie opłat za czynności radcowskie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, co powiększała opłata od pełnomocnictwa

XNs 365/15

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce uzasadnień
2. odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom
3. za 14 dni lub z apelacją

19.11.2015 r.