

Sygn. akt II Ca 172/15

POSTANOWIENIE

Dnia 28 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:SSO Tomasz Szaj

Sędziowie:SO Violetta Osińska (spr.)

SO Dorota Gamrat - Kubeczak Protokolant:sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 stycznia 2016 roku w S.

sprawy z wniosku J. L., T. A. (1), M. P. , B.

L.

z udziałem B. P., W. P. (1) Skarbu Państwa-Prezydenta Miasto S. i Gminy M. S. o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej

na skutek apelacji wniesionej przez uczestników B. P. i W. P. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 6 października 2014 roku, sygn. akt II Ns 1437/13

1. zmienia zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

a. **w punkcie I. wniosek oddala;**

b. **w punkcie II. wniosek oddala;**

c. **w punkcie III. wniosek oddala;**

2. **ustala, że wnioskodawcy i uczestnicy we własnym zakresie ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane z ich udziałem w sprawie.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 października 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie z wniosku J. L., T. A. (1), M. P., B. L. przy udziale B. P. i W. P. (1) o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej (sygn. akt II Ns 1437/13):

I. stwierdził, że każdorazowy właściciel nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej przy ul (...) w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), nabył przez zasiedzenie z upływem dnia 13 lutego 1993 r. służebność przechodu i przejazdu obciążającą nieruchomość stanowiącą działkę nr (...), położoną w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), pasem gruntu o szerokości 3,47 m i długości 26,70 m, wyznaczonym odcinkami od punktu granicznego 55-8 przez punkt 55 ~ 12, punkt 55-18, punkt 55 - 41 do punktu 55 - 40, zgodnie ze szkicem granicznym stanowiącym załącznik do protokołu granicznego z dnia 23 września 2004 r., sporządzonym przez geodetę B. S., zarejestrowanym za nr K. (...)/2004 w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w S.,

II. stwierdził, że każdorazowy właściciel nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej przy ul (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), nabył przez zasiedzenie z upływem dnia 13 lutego 1993 r. służebność przechodu i przejazdu obciążającą nieruchomość stanowiącą

działkę nr (...), położoną w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), pasem gruntu o szerokości 3,47 m i długości 26,70 m, wyznaczonym odcinkami od punktu granicznego 55-8 przez pkt 55-12, pkt 55 - 18, pkt 55 - 41 do pkt 55 - 40, zgodnie ze szkicem granicznym stanowiącym załącznik do protokołu granicznego z dnia 23 września 2004 r., sporządzonym przez geodetę B. S., zarejestrowanym za nr K. (...)/2004 w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w S.,

III. stwierdził, że każdorazowy właściciel nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o nr \$ZLS/ (...), nabył przez zasiedzenie z upływem dnia 13 lutego 1993 r. służebność przechodu i przejazdu obciążającą nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) położoną w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), pasem gruntu o szerokości 3,47 m i długości 26,70 m, wyznaczonym odcinkami od punktu granicznego 55-8 przez pkt 55 - 12, pkt 55 - 18, pkt 55 - 41 do pkt 55 ~ 40, zgodnie ze szkicem granicznym stanowiącym załącznik do protokołu granicznego z dnia 23 września 2004 r., sporządzonym przez geodetę B. S., zarejestrowanym za nr K. (...)/2004 w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w S.,

IV. ustalił, że koszty postępowania każda ze stron ponosi we własnym zakresie.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym i rozważaniach prawnych:

W obrębie kwartału wytyczonego ulicami (...) na terenie S. graniczą ze są m.in. działki gruntu oznaczone nr 26, 27, 30 oraz 159. Działki nr (...) są położone w głębi kwartału, a dostęp do drogi publicznej (ul. (...)) mają po drodze wytyczonej na działce nr (...). Od strony drogi wytyczonej na działce nr (...) jest także urządzony wjazd na działkę nr (...) oraz wjazd na ogrodzoną część działki nr (...). T. A. (1) jest właścicielką działki nr (...) obręb 79, położonej przy ul. (...) w S. (KW (...)), którą od 1998 r. stale zamieszkuje. Wcześniej nieruchomość ta należała do W. U., a T. A. (1) odziedziczyła ją w 1996 r. J. L. i B. L. są właścicielami, na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, działki nr (...) obręb 79, położonej przy ul. (...) (KW (...)) na podstawie umowy zamiany, zawartej w dniu 14 czerwca 1993 r. M. P. jest właścicielem działki nr (...) obręb 79, położonej przy ul. (...) w S. (KW (...)), Przejął on nieruchomość po rodzicach. Jego ojciec zamieszkiwał w tej nieruchomości od 1946 r., a on sam od urodzenia. B. P. i W. P. (2) są aktualnie współwłaścicielami w udziałach do 1/2 własności działki nr (...) obręb 79, położonej w S. przy ul. (...) (KW nr (...)). W 1962 r. założono dla przedmiotowej nieruchomości księgę wieczystą w której oznaczono, iż nieruchomość składa się z dwóch parceli - jednej stanowiącej dom z ogrodem (parcela nr (...), oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...)) oraz drugiej będącej drogą (parcela (...), oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...)). Działka nr (...) była odgrodzona zarówno od nieruchomości sąsiednich, jak i od działki nr (...). Działka nr (...) była urządzona jako droga. Na przedmiotowej nieruchomości, składającej się z dwóch parceli, zostało ustanowione w 1963 r. użytkowanie wieczyste na rzecz małżeństwa - R. i M. C.. Małżonkowie ci byli teściami B. P., który zamieszkał od 1967 r. w tej nieruchomości i z przerwami mieszka w niej do dzisiaj. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przeszło na B. i W. P. (2) w wyniku spadkobrania. Nieruchomość ta stanowiła do 27 maja 1990 r. własność Skarbu Państwa, a następnie w wyniku komunalizacji stała się własnością Gminy M. S.. W 2004 r. z uwagi na rozbieżność pomiędzy zapisami widniejącymi w księgach wieczystych (gdzie jako właściciel nieruchomości przy ul. (...), składającej się z dwóch działek, figurował Skarb Państwa) a zapisami w ewidencji gruntów i budynków (gdzie jako właściciel działki nr (...) figurował Skarb Państwa a jako właściciel działki nr (...) figurowała Gmina M. S.) wszczęto postępowanie rozgraniczeniowe. Mocą postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 13 czerwca 2005 r., III Ns 3211/04, ustalono przebieg granicy nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. w ten sposób, że uznano, iż w skład tej nieruchomości weszły obie działki ewidencyjne (tj. działka nr (...) i działka nr (...)). W ewidencji gruntów i budynków działka została oznaczona jednym numerem, jako działka (...). B. i W. P. (2), tak jak i sąsiedzi, dopiero w toku postępowania rozgraniczeniowego dowiedzieli się, że ich nieruchomość obejmuje również dawną działkę nr (...). Na mocy decyzji Prezydenta Miasta S. z dnia 22 marca 2011 r., prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) obręb 79 i pozostającej we własności gminy M. S., zostało przekształcone w prawo własności. B. P. i W. P. (2) są podatnikami podatku od nieruchomości z tytułu własności tej

nieruchomości. Droga przebiegająca po działce nr (...) jest odgradzona od pozostałej części tej działki. Ogrodzenie na prawie całym odcinku działki jest metalowe, jedynie na końcu przechodzi w drewniany płot. Ogrodzenie jest ustawione na starej, poniemieckiej podmurówce. Droga przebiegająca przez działkę nr (...) istniała na niej co najmniej od 1946 r. Jest ona, mniej więcej do połowy długości, z dwóch stron wylana asfaltem, przy czym przez jej środek biegnie ciąg betonowych płyt, wyłożonych na drodze jeszcze przed wojną. Asfalt od strony działki nr (...) został wylany przez poprzednich właścicieli tej działki - U., natomiast z drugiej strony asfalt wylewał B. P. - pierwszy raz wraz z U. i ponownie jeszcze w latach 80 - tych. Od połowy nieruchomości, przy wejściu na posesję położoną na działce nr (...) droga jest wyłożona betonowymi płytami, położonymi przez B. P., natomiast przy wejściu na posesję nr (...) oraz na posesje nr (...) droga jest wyłożona kostkami polbruku, kładzionymi w 1993 r. przez M. P., B. i J. L. oraz T. A. (1). W latach 90 - tych XX w, żona B. P. na prośbę sąsiadów ścięła narożnik ogrodzenia na działce (...), aby umożliwić M. P. wjazd na jego nieruchomość po tej części działki (...), która stanowi drogę. Podobnie ówczesni właściciele działki nr (...) - U., ścięli narożnik swojego ogrodzenia, aby umożliwić ówczesnym właścicielom działki nr (...) wjazd na ich nieruchomość po tej części działki numer (...), która stanowi drogę. B. P. w 2013 r. przywrócił ogrodzenie w poprzednim kształcie. Wszyscy właściciele sąsiednich nieruchomości zimą dbają o odśnieżanie i posypywanie piaskiem i solą części działki nr (...), stanowiącej drogę. Właściciele działek o nr (...) nie płacą B. i W. P. (2) za korzystanie z drogi na działce nr (...). W ciągu drogi usytuowane są dwie studzienki kanalizacyjne, a pod drogą biegnie kanalizacja do działek (...) oraz położone są inne media. Po przeprowadzeniu sprawy rozgraniczeniowej droga przebiegająca po działce nr (...) była używana przez właścicieli sąsiednich nieruchomości tak samo jak dotychczas. W. P. (2) i B. P. w 2012 r. wystąpili o wydanie decyzji w przedmiocie pozwolenia na rozbudowę domu usytuowanego na działce nr (...). T. A. (1), B. i J. L. oraz M. P. zaniepokojeni możliwością przemieszczania się po rozbudowie domu po szlaku drożnym na działce nr (...), wystąpili do W. i B. P. z propozycją nieodpłatnego ustanowienia przez nich służebności przejazdu i przechodu. Właściciele działki nr (...) odmówili ustanowienia nieodpłatnej służebności. W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek o zasiedzenie służebności za zasadny w świetle art. 292 k.c. Sąd pierwszej instancji zważył, iż przesłankami zasiedzenia służebności są: posiadanie służebności polegające na korzystaniu, w zakresie odpowiadającym treści służebności, z trwałego i widocznego urządzenia, wybudowanego co do zasady przez posiadacza służebności, oraz upływ oznaczonego w ustawie czasu, który w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza służebności wynosi 20 lub 30 lat. Odnosząc opisane przesłanki do ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych Sąd pierwszej instancji wskazał, iż część działki nr (...) od co najmniej czasów powojennych zajęta była na drogę prowadzącą do nieruchomości sąsiednich (tj. działek nr (...)). Fakt ten pozostawał w zasadzie bezsporny, a wynikał zarówno z zeznań złożonych przez M. P., jak i z przeprowadzonych oględzin, w toku których potwierdzono, iż ogrodzenia sąsiadujących ze sobą nieruchomości w zasadzie nie ulegały zmianie (poza ścięciem narożników). W szczególności dotyczyło to granicy ogrodzenia przebiegającego po działce nr (...) i wytyczającego posesję B. P. i W. P. (2), które to ogrodzenie wciąż usytuowane jest na starej, poniemieckiej podbudówce. Sam B. P. wskazując, iż droga na działce nr (...) częściowo zmieniała swoje granice, nie przeczył temu, iż zawsze ten fragment nieruchomości pełnił funkcje drogowe. Tym samym w sprawie było jasne, że szlak drożny wytyczony na działce nr (...) jest trwałym elementem układu przestrzennego sąsiednich nieruchomości, zastanym nie tylko przez aktualnych właścicieli tych nieruchomości, ale przez ich poprzedników prawnych, stanowiącym najprawdopodobniej wyraz niemieckich jeszcze zabiegów urbanistycznych. Sąd Rejonowy jako bezsporne uznał, iż szlak drogowy na działce nr (...) jest wykorzystywany przez uczestników żądających zasiedzenia służebności. Przeprowadzony dowód z oględzin oraz analiza wyrysu z mapy ewidencyjnej potwierdziły, że właściciele wszystkich sąsiednich działek (tj. działek nr (...)) dysponują dostępem do swoich nieruchomości jedynie poprzez działkę nr (...). W przypadku właścicieli nieruchomości położonych na działkach (...) korzystanie przez nich ze szlaku drożnego przez działkę (...) jest koniecznością wynikającą z faktu, iż nieruchomości te nie mają innego dostępu do drogi publicznej, bowiem z drogą taką nie graniczą. Natomiast w przypadku właścicieli działki nr (...), korzystanie z tego szlaku wynika z usytuowania na tej działce domu i garażu i samo w sobie potwierdza tezę o wieloletniości wskazanego sposobu korzystania z tego szlaku (brak jest informacji odnośnie tego, aby dom położony na działce nr (...) był przebudowywany). Sąd pierwszej instancji dostrzegł, że również właściciele działki nr (...) muszą korzystać z części drożnej swojej działki przejeżdżając po niej pojazdami i przechodząc, albowiem z ogrodzonej części posesji sami nie mają innego dostępu do drogi publicznej. Z zeznań wszystkich uczestników wynika, że korzystają oni z drożnej części działki nr (...) celem dostania się do swoich posesji zarówno samochodem, jak i pieszo. Tym samym, właściciele sąsiednich nieruchomości

bez wątplenia korzystają z części działki nr (...) w zakresie wyznaczonym treścią służebności, tj. przemieszczając się po tej działce celem dotarcia do własnych nieruchomości. Jednocześnie uczestnicy postrzegają swe uprawnienia w stosunku do części działki nr (...) właśnie w kontekście jedynie prawa do przemieszczania się po tej części działki. Panujący między stronami postępowania konsensus sprowadza się do ustalenia, że przedmiotowa część działki nr (...) ma charakter szlaku drożnego i jedynie w takim celu może być wykorzystywana przez każdą ze stron. Każdy z uczestników żądających ustalenia zasiedzenia służebności postrzega swoje prawa do części działki nr (...) właśnie w kontekście jedynie prawa do przechodu i przejazdu tą częścią działki, nie roszcząc sobie innych pretensji do tej części gruntu. W ocenie Sądu pierwszej instancji, uczestnicy korzystali z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności przejazdu i przechodu. Odnosząc się do zarzutu zgłaszanego przez uczestników B. P. i W. P. (3), jakoby zasiedzenie służebności w niniejszej sprawie nie było możliwe, z uwagi na brak po stronie pozostałych uczestników przesłanki samoistności posiadania Sąd Rejonowy zaznaczył, że w przypadku zasiedzenia służebności ustawa nie stawia jako wymogu zasiedzenia przesłanki samoistności posiadania, lecz posiadania polegającego na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Skoro posiadanie służebności ze swojej istoty sprowadza się do takiego zachowania się uprawnionego, które ogranicza się jedynie do określonej kategorii zachowań względem posiadanej przez niego rzeczy, tym samym nigdy nie może przybrać charakteru posiadania samoistnego, odpowiadającego właścicielskim, a więc nieograniczonym uprawnieniom co do rzeczy. Trwałość określonego sposobu korzystania z rzeczy, przekonanie korzystającego o tym, iż uprawnienie do korzystania z niej obejmuje jedynie wąską grupę prerogatyw, a nie możliwość korzystania na wszelkie sposoby wynikające z istoty tej rzeczy, każą traktować dane posiadanie jako niepełne, wykonywane w określonych granicach, a więc jako posiadanie zależne. Jeżeli natomiast tego rodzaju posiadanie dotyczy gruntów i odpowiada definicji służebności, tj. ma na celu zwiększenie użyteczności jednej nieruchomości, może być uznane za posiadanie w zakresie służebności gruntowej. Dalej Sąd Rejonowy zaznaczył, że skoro posiadanie służebności ma charakter zbliżony do posiadania zależnego, to nie jest przesądzone, czy zawarcie między właścicielami nieruchomości umowy o korzystanie z nieruchomości, która uprawnionemu przyznawałaby prawa odpowiadające zakresowi służebności, wyłączałoby możliwość zasiedzenia takiej służebności. Nie budzi w ocenie Sądu pierwszej instancji natomiast wątpliwości, że takiego skutku nie może wywoływać korzystanie z cudzego gruntu w ramach prekaryjnego pozwolenia właściciela gruntu. P. bowiem ma charakter grzecznościowy, nie prowadzi do przeniesienia posiadania na korzystającego, lecz skutkuje z zasady nietrwałym, tymczasowym umożliwieniem korzystania z rzeczy. Sąd zważył, iż w niniejszej sprawie trudno ustalić moment rozpoczęcia przez uczestników bądź ich poprzedników prawnych korzystania z drogi na działce nr (...). Skoro charakter tej części nieruchomości jako drogi, został ukształtowany jeszcze prawdopodobnie przed wojną, tym samym trzeba przyjąć, że korzystanie ze szlaku drożnego na działce nr (...) musiało zapewne każdorazowo następować równocześnie z zamieszkaniem przez właścicieli nieruchomości sąsiednich na tych nieruchomościach. Sąd podkreślił, że przez długi czas szlak drożny na działce nr (...) opisany był w ewidencji gruntów jako osobna działka o nr (...), mająca przeznaczenie drogowe. Tym samym, właściciele nieruchomości sąsiednich niejako naturalnie zaczęli korzystać z tej działki w sposób nie tylko zgodny z jej faktycznymi właściwościami, ale z administracyjną charakterystyką. Również użytkownicy wieczystości działki nr (...), aż do wszczęcia postępowania rozgraniczeniowego w 2004 r. nie wiedzieli o tym, iż przysługuje im także użytkowanie wieczyste szlaku drożnego na działce nr (...). B. P. potwierdził, iż prawdopodobnie jego teść (poprzedni użytkownik wieczysty) o tym nie wiedział. Choć sam wskazał, iż o tym, że przysługuje mu użytkowanie wieczyste tej części działki dowiedział się w 1995 r., to jednak w toku postępowania rozgraniczeniowego w sprawie III Ns 3211/04 oświadczył, że dowiedział się o tym fakcie dopiero w trakcie tego postępowania (k. 36v). Mając przy tym na uwadze, iż nigdy żaden z użytkowników wieczystych działki nr (...) nie zgłaszał roszczeń do jej drożnej części, to zdaniem Sądu kwestia ta stała się wiadoma B. P. i W. P. (2) dopiero w 2004 r. Sprawia to, iż przed tą datą nie było korzystania przez pozostałych uczestników i ich poprzedników prawnych z drożnej części działki nr (...) na podstawie umowy lub z tytułu prekarium. Zarówno oni, jak i użytkownicy wieczystości działki nr (...) byli przekonani, że drożna część tej działki stanowi własność Skarbu Państwa i nie jest objęta użytkowaniem wieczystym. Korzystanie przez nich z drożnej części działki nr (...) w tym okresie musi być więc uznane za posiadanie służebności. Zdaniem Sądu pierwszej instancji potwierdzeniem takiego charakteru władania częścią nieruchomości jest również fakt dokonywania przez kolejnych właścicieli sąsiednich nieruchomości remontów i modernizacji szlaku drożnego, poprzez np. wylanie asfaltu czy ułożenie kostki z polbruk. Zdaniem Sądu pierwszej instancji nie sposób przyjąć, aby po 2005 r. (tj. po wydaniu postanowienia rozgraniczającego) właściciele nieruchomości sąsiednich w stosunku do działki nr (...) nie posiadali

służebności przechodu i przejazdu po tej działce. Zarówno z przedłożonego przez B. P. pisma pozostałych uczestników z dnia 28 stycznia 2013 r., jak i z zeznań J. B. L. wynika, że strony zawarły wówczas ustną umowę o korzystanie z nieruchomości. W ocenie Sądu pierwszej instancji, sam fakt zawarcia takiej umowy nie musi przekreślać możliwości zasiedzenia służebności. Ocena takiego zdarzenia powinna uwzględniać okoliczności sprawy w tym przede wszystkim to, czy do rozpoczęcia korzystania z nieruchomości dochodzi na drodze zawartej umowy, czy też zawarcie tej umowy następuje niejako w konsekwencji, celem potwierdzenia już istniejącej sytuacji. Przy tym brak jest przesłanek do twierdzenia, że jawna zgoda właściciela na korzystanie z jego nieruchomości wyłącza ma jej zasiedzenie, skoro służebność - jak każde prawo - powstać może na podstawie umowy stron. Zawarcie tego rodzaju umowy stanowić więc powinno argument przemawiający za przyjęciem posiadania służebności, bezpośrednio świadczy bowiem o woli właściciela do umożliwienia kontrahentom korzystania z jego nieruchomości. Należy pamiętać, że właściciel ma ustawowo wyznaczony okres czasu (20 bądź 30 lat) na zmianę swojego stanowiska i niedopuszczenie do zasiedzenia służebności, co zdaniem Sądu stanowi dla niego wystarczającą ochronę. Dalej Sąd pierwszej instancji zauważył, iż pomimo w/w dowodów, nie można mówić o zawarciu między stronami ustnej umowy o korzystanie z nieruchomości. Należy przyjąć raczej, że po rozprawie dotyczącej rozgraniczenia nieruchomości strony jedynie potwierdziły status quo, niżli na nowo uregulowały stosunki dotyczące szlaku drożnego na działce nr (...). Sama J. L. zeznała, że po rozprawie B. P. oświadczył jej i pozostałym uczestnikom, że mogą dalej użytkować drogę tak jak dotychczas. Jej twierdzenie o zawarciu umowy ustnej między stronami, stanowiło zapewne interpretację tego stanowiska wyrażonego przez uczestnika. M. P. wprost wskazał, że żadna umowa ustna nie była zawierana, a drogę użytkowali zwyczajowo dalej, bez przeszkód. Również B. P. zaznaczył, że na spotkaniu u T. A. (1), które miało mieć miejsce po rozprawie sądowej, powiedział sąsiadom odnośnie dalszego korzystania z drożnej części działki nr (...), że: „będzie tale jak było”. Należy pamiętać, że zawarcie umowy, zgodnie z powszechnie przyjmowaną definicją czynności prawnej, wymaga złożenia co najmniej dwóch oświadczeń woli, zmierzających do powstania, zmiany lub ustania stosunku prawnego. W niniejszej sprawie nie można uznać, aby przywołane wyżej zeznania stron pozwalały na przyjęcie, że którakolwiek ze stron złożyła w 2005 r. oświadczenie woli w przedmiocie umowy o korzystanie z części działki nr (...). Zachowania stron, w szczególności stwierdzenie B. P., prowadzą do wniosku, że wyraził on po prostu zgodę na dotychczasowy sposób korzystania przez sąsiadów z drożnego szlaku. Gdyby strony istotnie zmierzały wówczas do zawarcia umowy, wówczas zapewne treść takiej umowy spisałyby, dla lepszego zabezpieczenia swych praw, określając jej warunki. Dalej Sąd Rejonowy ocenił, iż w niniejszej sprawie można by mówić o prekarium jedynie po 2005 r. Jednakże taka interpretacja stanu faktycznego sprawy byłaby błędna, bowiem nie uwzględniałaby faktu, że w istocie uczestnicy korzystali z części działki nr (...) nie dzięki grzeczności sąsiedzkiej użytkowników wieczystych tej działki, ale niezależnie od ich woli i na długo przed tym, zanim B. P. na to im zezwolił. Korzystanie to więc nawet po 2005 r. miało charakter zwyczajowy, wynikało z zadawnienia takiego stanu rzeczy, a nie z grzeczności użytkowników wieczystych działki nr (...).

Powyższe rozważania prowadzą zdaniem Sądu Rejonowego do wniosku, że posiadanie przez uczestników postępowania części działki nr (...) miało charakter posiadania w zakresie treści służebności. Jak wynika z zeznań B. P., początkowo szlak drożny na działce nr (...) miał charakter piaszczystej drogi, wyłożonej betonowymi płytami jedynie po jej środku. Z czasem droga została wylana asfaltem, a w końcu również wyłożona kostkami polbruku. Nie ma więc wątpliwości co do tego, że na tej części działki nr (...) doszło do powstania widocznego urządzenia i przystosowania tej części działki do potrzeb nieruchomości sąsiednich. Przy tym urządzenie to było remontowane, modyfikowane i zabezpieczane celem utrzymania drożności, miało więc już z założenia charakter trwały. W niniejszej sprawie należało, zdaniem Sądu Rejonowego, wziąć pod uwagę charakter przedmiotowej działki i funkcję, jaką spełniała przez te wszystkie lata. Niewątpliwie co najmniej od 1946 r. była wykorzystywana jako droga. Z uwagi na nieposiadanie przez poprzedników prawnych stron samochodów, droga ta służyła przede wszystkim do przechodu. Każdy z sąsiadów dbał wtedy o jej drożność. W latach 80 -tych została wykonana pierwsza wylewka asfaltowa przez B. P., ale już wcześniej na drodze tej było trwałe i widoczne urządzenie, które w sposób jednoznaczny przesądzało o charakterze tej nieruchomości. Działka ta służyła bowiem jedynie do przechodu i przejazdu, a położone na niej płyty betonowe wskazywały na przeznaczenie działki. W kolejnych latach droga ta była modernizowana i ulepszana, ale nie zatraciła

nigdy pierwotnego charakteru i nadal są na niej betonowe płyty. W ocenie Sądu nie ma zatem znaczenia, kto położył te płyty, skoro korzystali i korzystają z nich uczestnicy i ich poprzednicy prawni jako z trwałego i widocznego urządzenia.

Sąd pierwszej instancji nie podzielił zastrzeżeń uczestników B. P. i W. P. (2), co do możliwości zaliczenia do czasu posiadania służebności przez aktualnych właścicieli nieruchomości, czasu jej posiadania przez ich poprzedników prawnych w rozumieniu art. 176 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 292 k.c. W takim wypadku posiadaną przez właściciela danej nieruchomości służebność przechodu i przejazdu przez inny grunt, traktuje się jako posiadanie związane z własnością nieruchomości, dzielące jej los prawny. Nie ma więc znaczenia, że większość z uczestników i wnioskodawczym nie mieszka nieustannie przez 30 lat na sąsiednich nieruchomościach, skoro ciągłość posiadania jest zachowana także przy jego przeniesieniu. Zarówno T. A. (1), jak i M. P. nabyli swoje nieruchomości w drodze spadkobrania, stali się spadkobiercami poprzednich posiadaczy służebności na szlaku drożnym po części działki nr (...). Z kolei B. i J. L. nabyli działkę nr (...) w drodze zawarcia umowy zamiany nieruchomości zawartej z K. S. - poprzednią właścicielką działki nr (...) i poprzednią posiadaczką służebności na działce nr (...). Przeniesienie posiadania nieruchomości władających (wraz z przeniesieniem ich własności) na ich aktualnych właścicieli, pozwala zatem na doliczanie czasu posiadania przez poprzednich posiadaczy służebności do czasu posiadania przez posiadaczy aktualnych.

Z uwagi na powyższe, Sąd Rejonowy przyjął, iż M. P., T. A. (1), jak i małżonkowie B. i J. L. korzystali z trwałego i widocznego urządzenia na gruncie w sposób odpowiadający treści służebności przechodu i przejazdu, a zatem tę służebność posiadali. Zdaniem Sądu, wnioskodawczym i uczestnicy postępowania oraz ich poprzednicy prawni posiadali służebność przechodu i przejazdu przez część drożną działki nr (...) w złej wierze. Przytoczył treść art. 245 § 1 i 2 k.c. i wskazał, iż uczestnicy postępowania nie mieli zawartej umowy ani pisemnego oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu służebności drogowej. Wobec powyższego nie można uznać, aby działali oni w dobrej wierze. Nie legitymowali się bowiem żadnym dokumentem uprawniającym ich do uznania, że mają prawo do takiej służebności.

Powyższe rozważania doprowadziły Sąd do wniosku, że w sprawie spełnione zostały przesłanki do zasiedzenia służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr (...). W zakresie ustalenia daty zasiedzenia tej służebności Sąd uznał, że termin prowadzący do stwierdzenia zasiedzenia należy liczyć od daty otrzymania przez poprzedników prawnych B. P. i W. P. (2) prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości. Zasiedzenie może bowiem biec wobec wieczystego użytkownika, a zatem nie było w ocenie Sądu potrzeby wzywania do udziału w sprawie Skarbu Państwa lub Gminy M. S., albowiem stwierdzenie zasiedzenia było możliwe wobec wieczystych użytkowników, którzy obecnie są już właścicielami przedmiotowej działki. Prawo wieczystego użytkowania zostało przyznane w dniu 13 lutego 1963 r., a zatem okres 30 lat upływa z dniem 13 lutego 1993 r. i taką też datę stwierdzenia zasiedzenia służebności Sąd ustalił.

Sąd uznał, że zasiedzenie służebności nastąpiło na części działki wyznaczonej odcinkami od punktu granicznego 55-8 przez punkt 55 - 12, punkt 55-18, punkt 55 - 41 do punktu 55 - 40, zgodnie ze szkicem granicznym stanowiącym załącznik do protokołu granicznego z dnia 23 września 2004 r., sporządzonym przez uprawnionego geodetę B. S., zarejestrowanym za nr K. (...)/2004 w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w S.. W ocenie Sądu, jest to bowiem rzeczywista powierzchnia przedmiotowej działki, która była wykorzystywana jako szlak drogowy. Zaznaczył, że dla ustalenia przebiegu służebności w sprawie nie było konieczne dopuszczanie dowodu z opinii biegłego geodety. Dowód z opinii biegłego geodety został bowiem przeprowadzony w toku postępowania rozgraniczeniowego prowadzonego pod sygn. akt: (...), a następnie był podstawą rozgraniczeniowego postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 13 czerwca 2005 r., III Ns 3211/04, Jako, że sprawa ta dotyczyła ustalenia stanu prawnego ówczesnej działki nr (...), odpowiadającej aktualnemu szlakowi drożnemu na działce nr (...), opinia ta stanowi wystarczającą podstawę do dokładnego zakreslenia nabytej służebności.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w pkt I - III postanowienia.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelacje od powyższego postanowienia wywiędli uczestnicy postępowania B. P. i W. P. (2).

W apelacji B. P. orzeczenie Sądu Rejonowego zostało zaskarżone w części dotyczącej punktów I-III i wniosek dotyczył uchylenia orzeczenia w tym zakresie.

W uzasadnieniu apelacji uczestnik podniósł, iż Sąd pierwszej instancji błędnie ustalił, że właściciele działek sąsiednich J. L., M. P., T. A. (1), B. L. dbają o stan drogi w tym odśnieżają i posypują drogę piaskiem czy też solą, gdy w rzeczywistości osoby te nie dbają o drogę i starają się jedynie wykorzystać zaistniałą sytuację, aby ciężar utrzymania drogi przerzucić na uczestników i nie ponosić jakichkolwiek kosztów jej utrzymania. Apelujący nadmienił, iż ostatnio zwracał się z prośbą o pokrycie części kosztów remontu studzienki kanalizacyjnej, która jest usytuowana w ciągu drogi, ale otrzymał jedynie zdawkową odpowiedź. W przekonaniu uczestnika Sąd Rejonowy błędnie ustalił, iż nie było między stronami umowy o korzystanie z drogi, podczas gdy M. P., J. B. L. oraz T. A. (1) sami w piśmie z dnia 28 stycznia 2013 r. twierdzili, że wiąże ich z właścicielami nieruchomości umowa ustna. Dalej podniósł, iż Sąd błędnie ustalił, iż M. P., J. B. L. oraz T. A. (1) byli zaniepokojeni rozbudową działki uczestnika. W jego ocenie, nie spowodowałoby to żadnych trudności w dojeżdżaniu do działek, skoro również sam uczestnik dojeżdża tą drogą do własnej posesji. Nie było żadnych podstaw aby twierdzić, że rozbudowa uniemożliwi dojazd. Uczestnik podniósł, iż to M. J. i B. L. oraz T. A. (1) kierowali pisma do gminy i to oni utrudniali rozbudowę. W jednym z tych pism, aby przeszkodzić w rozbudowie domu uczestnika powołali się nawet na wiążącą umowę ustną, obecnie natomiast tego faktu się wypierają.

Apelację od powyższego postanowienia wywiędł także uczestnik postępowania W. P. (2) zaskarżając go w części, co do punktów I, II oraz III. Wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Nadto wniósł o zasądzenie od wnioskodawczym na rzecz uczestnika W. P. (1) kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił:

a) naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez orzeczenie ponad żądanie, albowiem wnioskodawczym J. L., domagała się stwierdzenia, że właściciel działki o nr (...) obręb nr 79 S. T. A., właściciel działki o nr (...) obręb nr 79 S. J. L. oraz właściciel działki nr (...) obręb nr 79 S. M. P. nabyli przez zasiedzenie służebność gruntową przechodu i przejazdu przez część nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., podczas gdy tale sformułowane żądanie stanowi w istocie żądanie zasiedzenia służebności osobistej - jednocześnie w toku sprawy uczestniczka nie sprecyzowała swojego żądania, co w konsekwencji doprowadziło do wydania postanowienia z naruszeniem zasady związania sądu żądaniem strony; co w konsekwencji spowodowało: naruszenie przepisu art. 304 k.c. poprzez jego niezastosowanie;

b) naruszenie art. 506 k.p.c., w zw. z art. 511 k.p.c., poprzez wydanie orzeczenia w stosunku do uczestników T. A. (1), M. P., B. L., w sytuacji gdy złożony w sprawie wniosek o zasiedzenie złożyła jedynie J. L.;

c) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia polegający na uznaniu, że wnioskodawczynię oraz uczestników T. A. (1), M. P., B. L. nie łączyła z uczestnikami B. P. i W. P. (2) umowa określająca sposób korzystania z części drożnej działki nr (...), położonej w S. przy ul. (...), podczas gdy z pisma datowanego na dzień 28 stycznia 2013 r. autorstwa wnioskodawczym i uczestników wymienionych w petitum apelacji ad. 1,2,3 oraz zeznań wnioskodawczym wynika, że strony zawarły ustną umowę, a także błędnym uznaniu, że wnioskodawczym i wskazani wyżej uczestnicy dbali o stan drogi, podczas gdy takie czynności miały charakter incydentalny, a wnioskodawczym i uczestnicy nie brali i nie biorą udziału w remontach pasa drożnego na działce nr (...);

d) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że w niniejszej sprawie wnioskodawczym oraz uczestnicy M. P., T. A. (1) i B. L. posiadali służebność gruntową przez czas wystarczający do zasiedzenia nieruchomości, podczas gdy korzystanie z drogi następowało na podstawie ustnej umowy, nadto nie ponosili oni żadnych opłat związanych z utrzymaniem części drożnej działki nr (...), nie brali udziału w remontach, a także nie uczestniczyli oni w budowie drogi.

W uzasadnieniu apelacji uczestnik podniósł, że wnioskodawczym żądała stwierdzenia zasiedzenia służebności w swoim imieniu i w imieniu niektórych uczestników postępowania. Nie miała ona jednak interesu prawnego do zgłoszenia takiego żądania, albowiem nie jest właścicielką działki nr (...). Fakt, że uczestnicy wyrazili wolę stwierdzenia zasiedzenia także na ich rzecz nie jest jednoznaczny z wystąpieniem przez nich z takim żądaniem. Złożenie wniosku spowodowałoby konieczność jego opłacenia, czego również T. A. (1), J. L. oraz M. P. nie uczynili.

Ponadto, zdaniem apelującego uczestniczka sformułowała żądanie odpowiadające żądaniu stwierdzenia służebności osobistej, albowiem nieruchomości można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej. Wnioskodawczynie wskazała konkretne osoby fizyczne, na rzecz których ma zostać stwierdzone zasiedzenie. Sąd nie zobowiązał wnioskodawczynie do sprecyzowania żądania, uznając, że to uczyniła. Jednakże wnioskodawczynie wskazała tylko, że o żądaniu przez nią zasiedzenia służebności gruntowej przesądza jej charakter, co nie może zdaniem apelującego stanowić modyfikacji wniosku strony. Podkreślił, iż uczestnik W. P. (2) już w odpowiedzi na wniosek podnosił kwestię niedopuszczalności nabycia przez zasiedzenie służebności osobistej, gdyż zgodnie z art. 304 k.c. służebności osobistej nie można nabyć przez zasiedzenie. Dodał, iż zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. W ocenie skarżącego, Sąd był związany żądaniem strony, tj. żądaniem stwierdzenia zasiedzenia służebności osobistej, wobec czego żądanie przedstawione przez wnioskodawczynię powinno prowadzić do oddalenia wniosku.

Dalej apelujący podniósł, iż z dowodów przedstawionych w postępowaniu wynika, że wnioskodawczynie oraz uczestnicy zawarli umowę ustną określającą sposób korzystania z nieruchomości będącej pasem drożnym, a należącą do B. P. i W. P. (1). Fakt ten wynika z dokumentu przedstawionego Urzędowi Miasta S. z dnia 28 stycznia 2013 r. oraz z zeznań wnioskodawczynie. Dokument ten został sporządzony i podpisany przez wnioskodawczynię oraz uczestników M. P., B. L., T. A. (1). Skoro więc sami zainteresowani stwierdzeniem zasiedzenia służebności podnosili fakt zawarcia umowy w piśmie kierowanym do organu administracji, to nie ma powodu by uznać, że taka umowa nie została zawarta. Sąd zaniechał także ustalenia do jakiego konsensusu doszły strony umowy, wskazując jedynie, że B. P. mógłby przy zawarciu umowy dążyć do uzyskania odpłatności za korzystanie z części działki, bądź sposobu dbania o wspólnie wykorzystywaną nieruchomość, przy czym sąd ustalił, że takie uzgodnienia nie miały miejsca, nie przeprowadzając jednak postępowania dowodowego w tym zakresie. Nadto, jak wynika z zeznań W. P. (1), wnioskodawczynie i uczestnicy M. P., B. L., T. A. (1) nie dbali na bieżąco o stan drogi. B. L. odśnieżył dwa razy, w tym zasypując ogród panów P.. Wbrew ustaleniom Sądu, z zeznań świadków nie wynika, by posypywali oni drogę solą czy sprząkali tę część nieruchomości, czy też by przeprowadzali remonty na części drożnej działki. Wyłożenie kostki brukowej miało jedynie zabezpieczyć działkę wnioskodawczym i uczestników przed zalewaniem a nie służyć budowie, czy też modernizacji urządzenia jakim jest droga. Z zeznań świadków wynika, że domagający się stwierdzenia zasiedzenia nie ponosili żadnych opłat publicznoprawnych wynikających z użytkowania terenu zajętego pod drogę. Zdaniem apelującego, z punktu widzenia tej sprawy istotnym było ustalenie władania pasem drożnym działki nr (...), bowiem posiadaczem służebności jest ten kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Tym samym, nie można podzielić stanowiska Sądu jakoby posiadanie służebności miało charakter zbliżony do posiadania zależnego i w związku z tym nie było przesądzone czy zawarcie umowy między właścicielami nieruchomości o korzystanie z nieruchomości wyłącza możliwość zasiedzenia takiej służebności. Stanowisko doktryny wskazuje, iż teza, wedle której posiadacz zależni mogliby nabyć służebność przez zasiedzenie pod warunkiem, iż korzystaliby z trwałego i widocznego urządzenia, byłaby sprzeczna z naturą posiadania zależnego oraz celem art. 292 k.c.

Zdaniem uczestnika, nie jest posiadaniem służebności jedynie korzystanie z drogi, w sytuacji gdy korzystający nie ponosi żadnych opłat z tytułu posiadania, nie podejmuje kroków w utrzymaniu drogi w należyłym stanie technicznym, dba jedynie o zabezpieczenie przed zalewaniem swojej działki, a wszelkie prace porządkowe podejmuje jedynie incydentalnie. Takie korzystanie zbliżone jest do prekaryjnego pozwolenia właściciela gruntu, gdy właściciele sąsiednich gruntów korzystają z części nieruchomości tylko dzięki grzeczności sąsiada, na którym spoczywają wszystkie obowiązki jako właściciela gruntu. W talom przypadku nie może dojść do zasiedzenia służebności gruntowej albowiem korzystający z urządzenia nigdy nie posiadali służebności drogi koniecznej. W odniesieniu do kolejnej

przesłanki niezbędnej do zasiedzenia służebności gruntowej - korzystania z trwałego i widocznego urządzenia - podniósł, iż droga jest takim urządzeniem, jednakże nie zgodził się z tezą jakoby nie miało znaczenia kto położył betonowe płyty wyznaczające charakter tej części nieruchomości, zwłaszcza w kontekście wniosku do jakiego doszedł Sąd, że przedmiotowa działka od co najmniej 1946 r. była wykorzystywana jako droga i każdy z sąsiadów dbał o jej drożność. Podkreślił, iż Sąd nie przeprowadził żadnego postępowania dowodowego w tym zakresie. Nadto, skoro zdaniem sądu na drodze było trwałe i widoczne urządzenie, które w sposób jednoznaczny przesądzało o charakterze tej nieruchomości jeszcze przed dokonywanymi wylewkami asfaltu, to nie można mówić, by to wnioskodawczym i uczestnicy M. P., B. L., T. A. (1) wykonali widoczne i trwałe urządzenie. Zasiedzenie służebności gruntowej może nastąpić jedynie wtedy, gdy urządzenie wykonane jest przez posiadacza służebności. Sąd zaś nie ustalił, kto był wykonawcą trwałego i widocznego urządzenia w postaci utwardzonej drogi w sytuacji gdy niewątpliwym jest jednak, że nie byli to obecni właściciele domagający się stwierdzenia zasiedzenia służebności.

Finalnie apelujący podniósł, iż sąd dokonał błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, gdyż uznał, że właściciele działki nr (...) nie próbowali realizować innych uprawnień władczych w stosunku do części drożnej tej nieruchomości, a między stronami istnieje konsensus, co do tego, że część działki ma charakter szlaku drożnego i jedynie w tym celu może być wykorzystywana przez każdą ze stron. Jak zeznał B. P. w trakcie budowy musiał on ustawić kontener na części swojej nieruchomości stanowiącej ogród, choć mógłby wykonywać swoje uprawnienia władcze w stosunku do części gruntu stanowiącej drogę, po to tylko by „nie drażnić sąsiadów”. Ponadto właściciele działki nr (...) planowali rozbudowę, którą wstrzymali sąsiedzi w obawie, że właściciel skorzysta ze swoich uprawnień i rozbudowę poprowadzi w kierunku szlaku drożnego.

W odpowiedzi na apelacje uczestników postępowania wnioskodawczym oraz uczestnicy M. P. i T. A. (1) wnieśli o oddalenie obydwu apelacji oraz zasądzenie od uczestników postępowania na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje uczestników postępowania B. P. oraz W. P. (1) zasługiwały na uwzględnienie i skutkowały zmianą zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej.

Jedynie dla porządku wskazania w tym miejscu wymaga, iż przedmiotem wniosku rozpatrywanego w niniejszej sprawie było żądanie stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej w postaci prawa przechoду i przejazdu obciążającą nieruchomość stanowiącą działkę nr (...), położoną w S. przy ul. (...) (KW nr (...)), w zakresie pasa gruntu o szerokości 3,47 m długości 26,70 m wyznaczonym odcinkami od punktu granicznego 55-8 przez punkt 55 - 12, punkt 55 - 18, punkt 55 - 41 do punktu 55 - 40, zgodnie ze szkicem granicznym stanowiącym załącznik do protokołu granicznego z dnia 23 września 2004 r., sporządzonym przez geodetę B. S., zarejestrowanym za nr K. (...) / 200 w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w S., na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiących: działki nr (...), położoną przy ul. (...) w S. (...), działki nr (...), położonej w S. przy ul. (...) (KW nr (...)) oraz działki nr (...), położonej przy ul. (...) w S. (KW nr (...)). W tym zakresie wymagane oświadczenia zostały również w toku postępowania złożone przez podmioty do tego legitymowane z uwagi na tytuł prawny do wskazanych nieruchomości.

W świetle tak określonego przez wnioskodawców żądania mieć należało na względzie, iż w myśl art. 292 k.c. 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. Cytowany wyżej przepis normuje przesłanki warunkujące stwierdzenie nabycia służebności gruntowej przewidując, iż następuje to przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie (art. 172 k.c.), przy czym wymagana jest także dodatkowa przesłanka polegająca na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia (art. 292 zd. pierwsze k.c.).

Skoro przy zasiedzeniu służebności gruntowej odpowiednie zastosowanie mają przepisy dotyczące nabycia w drodze zasiedzenia własności nieruchomości, to mieć należało na uwadze, iż w myśl art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości

niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomościę nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie), a po upływie lat trzydziestu, jeżeli jest posiadaczem w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.). Natomiast stosownie do dyspozycji przepisu art. 176 k.c., jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści (§ 1). Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza (§ 2).

Odnosić w tym miejscu trzeba, że skoro służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, to znakiem tego, można zasiedzieć tylko służebność czynną, nie można natomiast zasiedzieć służebności biernej (zob. orzeczenie SN z dnia 4 lipca 1952 r., C 1195/52, OSN 1953, z. 3, poz. 79). Jakkolwiek przepis art. 292 k.c. stanowi, że do nabycia służebności gruntowej w drodze zasiedzenia stosuje się przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie, to należy mieć na uwadze, że przepisy te stosuje się jedynie odpowiednio. Tym samym, posiadania prowadzącego do nabycia służebności gruntowej w drodze zasiedzenia nie należy utożsamiać z posiadaniem prowadzącym do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. Termin "odpowiednio" wymaga bowiem niejednokrotnie niezbędnych modyfikacji wynikających z istoty i celu danej konstrukcji prawnej.

Nabycie służebności gruntowej przez zasiedzenie następuje na rzecz jej posiadacza, a jest nim ten, kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności (art. 352 k.c.). Do zasiedzenia służebności gruntowej nie ma zatem zastosowania przewidziane na gruncie art. 172 § 1 k.c. wymaganie posiadania samoistnego (por. postanowienie SN z dnia 3 lipca 2015 r. IV CSK 636/14, Legalis nr 1351627; postanowienie SN z dnia 11 lutego 2010 r., I CSK 181/09, Legalis nr 350625; a także uchwały składu siedmiu sędziów SN z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, OSNC 2011, nr 12, poz. 129 oraz z dnia 8 kwietnia 2014 r., III CZP 87/13, Legalis nr 7970/2). Przesłanką zasiedzenia służebności gruntowej jest bowiem 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. Innymi słowy, posiadaczem służebności jest ten, kto korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności i o tym jego charakterze przesądza sam fakt posiadania. Władztwo to kwalifikuje się, zgodnie z art. 336 k.c., jako posiadanie zależne nieruchomości, z tym że musi być ono wykonywane "dla siebie" (por. wyrok SN z dnia 31 maja 2006 r., IV CSK 149/05, LEX nr 258681; ponadto postanowienia SN: z dnia 11 lutego 2010 r., I CSK 181/09, Legalis nr 350625; z dnia 28 kwietnia 2010 r., III CSK 211/09, LEX nr 686065; z dnia 20 września 2013 r., II CSK 10/13, L.; z dnia 5 czerwca 2009 r., I CSK 392/08, L.; z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 171/08, OSNC 2010, nr 1, poz. 15; a także SN w wyroku z dnia 31 stycznia 1967 r., III CR 270/66, Legalis nr 129420).

Choć w świetle powyższego, przesłanką zasiedzenia służebności gruntowej nie jest posiadanie samoistne, to jednak wydaje się, że posiadanie służebności gruntowej, które ma prowadzić do jej nabycia przez zasiedzenie, nie powinno być sprawowane za zgodą właściciela nieruchomości, z której korzysta posiadacz służebności, wynikającą z umowy lub jako wynik ugodzenia będącego pochodną dobrosąsiedzkich stosunków (K Zaradkiewicz, [w:] Pietrzykowski, Komentarz 2011, t. I, art. 292, Nb 4). Skoro bowiem wykonywanie uprawnień objętych treścią raz ustanowionej służebności nie jest uzależnione od permanentnej zgody właściciela nieruchomości obciążonej, posiadanie służebności prowadzące do jej nabycia przez zasiedzenie powinno odpowiadać zakresowi i istotnym cechom tego prawa i w konsekwencji nie powinno być zależne od zgody właściciela nieruchomości, która ma zostać obciążona. Powyższe przyjęcie jest tym bardziej uzasadnione, jeżeli weźmie się pod uwagę fakt, iż zasadniczym celem dopuszczalności zasiedzenia służebności gruntowej w zakresie wskazanym w art. 292 k.c., tj. uzależnienie jego dopuszczalności od posiadania służebności polegającej na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, jest zapobieganie sytuacjom, w którym dochodziłoby do przekształcania się przypadków grzecznościowego korzystania z cudzej nieruchomości w stosunki prawnorzeczowe (por. postanowienie SN z dnia 7 marca 2002 r., II CSK 160/00, Legalis nr 54417). Warto

też przytoczyć motyw wskazany w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 1974 r. (III CRN 94/74, OSN 1975, Nr 6, poz. 94), w którym to wskazane zostało, iż „przepis ten ma na celu zapobieganie temu, aby korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie służebności gruntowej nie prowadziło zbyt często do powstania służebności w tej drodze - co najważniejsze - w sposób nie dostrzeżony przez właściciela gruntu, z którego korzysta właściciel innej nieruchomości. Chodzi o to, aby właściciele sąsiednich nieruchomości nie przeszkadzali sobie w korzystaniu w jakimś zakresie ze swoich nieruchomości tylko z obawy, że może to grozić zasiedzeniem". Z powyższych względów należy co do zasady opowiedzieć się za stanowiskiem, iż nie może nabyć służebności gruntowej w drodze zasiedzenia - ze względu na brak przesłania posiadania - osoba, która korzysta z sąsiedniej nieruchomości tylko dzięki grzeczności sąsiada, korzystający bowiem w takich warunkach z cudzej nieruchomości nie jest posiadaczem, lecz prekarzystą.

Przenosząc powyższe na kanwę rozpatrywanej sprawy, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż zgłoszone przez wnioskodawców żądanie stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej nie zasługiwało na uwzględnienie. Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie pozwalała na przyjęcie, by władztwo nad sporną częścią działki nr (...) - stanowiącej własność uczestników B. P. i W. P. (1) - wnioskodawcy wykonywali dla siebie, nie posiadając w tym zakresie żadnych umów z właścicielem nieruchomości. Władania rzeczonym terenem nie można zatem kwalifikować w świetle art. 292 k.c. jako posiadanie prowadzące do zasiedzenia służebności gruntowej.

Takiemu przyjęciu stanowczo sprzeciwiała się nade wszystko treść załączonego do akt sprawy pisma wnioskodawców opatrzonego datą 28 stycznia 2013 r. (k. 116 akt) a skierowanego do Urzędu Miasta S. Wydziału Urbanistyki i Administracji Budowlanej. W treści przedmiotowego pisma wnioskodawcy T. A. (1), M. P. oraz J. B. L. wskazali, iż „Jako sąsiedzi P. B. P. i P. W. P. (2) zam. przy ul. (...), (...)-(...) S., zwracamy się z zastrzeżeniem o rozbudowę w kierunku działki, która stanowi dojsięcie oraz dojazd do naszych posesji, czyli numery 8, 9 i 10. Na wniosek, który złożyliśmy w Urzędzie Miasta S. otrzymaliśmy odpowiedź w 2007 roku, że działka nr (...) wchodzi w skład nieruchomości o adresie S., ul. (...) i powinniśmy porozumieć się w tej kwestii z wyżej wymienionymi panami. Do tej pory była to umowa ustna, jednak w obecnej sytuacji czujemy się zagrożeni i dlatego też zgodę na rozbudowę możemy wyrazić wówczas, gdy będziemy mieli na piśmie potwierdzone notarialnie ustanowienie drogi koniecznej” (k. 116). Z przytoczonego wyżej fragmentu pisma wnioskodawców wynika w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości, iż korzystając z drogi istniejącej na działce uczestników postępowania W. P. (1) i B. P. czynili to w oparciu o łączącą ich z właścicielem nieruchomości umowę. Taką okoliczność przyznała w istocie sama wnioskodawczyni J. L., która pytana informacyjnie podała, iż „Po wyjściu z Sądu B. P. powiedział nam, że dalej możemy użytkować tę drogę, tak jak dotychczas, umowa ustna została zawarta(k.168). Także wnioskodawca M. P. przyznał, że „Po wyjściu z Sądu w sprawie o rozgraniczenie, Pan P. powiedział, że możemy dalej jeździć po drodze” (k.314). Skoro z zeznań samych wnioskodawców wynika, że sprawowali oni władztwo za grzecznościową zgodą właściciela działki, po której przebiega droga, co do której domagali się ustanowienia na niej służebności gruntowej, to takie władztwo, z przyczyn podanych wyżej, nie mogło prowadzić do zasiedzenia. Owo władztwo nie stanowiło bowiem posiadania w rozumieniu art. 292 k.c.

Co więcej, zdaniem Sądu drugiej instancji, także w okresie poprzedzającym powzięcie przez wnioskodawców wiedzy odnośnie tego, iż rzeczona droga nie jest drogą publiczną lecz wchodzi w skład nieruchomości będącej własnością B. P. i W. P. (2), nie sposób mówić o tym, by korzystanie przez nich z owej drogi było wykonywane w granicach uzasadniających posiadanie prowadzące do zasiedzenia służebności gruntowej. W orzeczeniu z dnia 31 maja 2006r. (IV CSK 149/05) Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, iż przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności gruntowej, chodzi o faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność. Ze zgodnych i wzajemnie ze sobą korespondujących zeznań małżonków J. B. L., M. P. i T. A. (1) jednoznacznie wynika, iż wszyscy oni byli przekonani, że jest to droga publiczna (gminna) i stąd właśnie wywodzili oni prawo do jej użytkowania. Niewątpliwie zatem korzystanie z rzeczonyj drogi przez wskazane wyżej osoby nie opierało się w żadnej mierze na przeświadczeniu tych osób (animus), że władają oni cudzą nieruchomością w zakresie odpowiadającym służebności gruntowej i w związku z tym nie sposób przyjąć, by było to choć posiadanie zależne, to jednak wykonywane dla siebie.

Mając zatem na uwadze, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie, by wnioskodawcy posiadali sporny fragment gruntu w sposób mogący prowadzić do zasiedzenia służebności gruntowej. Sąd Odwoławczy

uznał, iż już chociażby z tego względu ich wnioski o stwierdzenie zasiedzenia nie mógł -w świetle przesłanek ujętych w art. 292 l.c.c. - zostać uwzględniony. Skoro bowiem korzystanie przez wnioskodawców ze spornej drogi nie polegało na wykonywaniu władztwa nad nią w wymagany sposób, a ponadto oparte było o zgodę właściciela nieruchomości, to niewątpliwie nie ziszcila się podstawowa przesłanka stwierdzenia zasiedzenia jaką jest posiadanie służebności gruntowej.

Sąd drugiej instancji odmiennie, niż to uczynił Sąd Rejonowy uznał, iż nie została spełniona również przesłanki warunkująca stwierdzenie zasiedzenia w postaci korzystania z trwałego i widocznego urządzenia.

W tym kontekście mieć należało na względzie, iż w świetle art. 292 k.c. przesłanką zasiedzenia służebności gruntowej jest istnienie trwałego i widocznego urządzenia umożliwiającego wykonywanie służebności danego rodzaju. Tym samym, urządzenie to musi mieć cechę pewnej trwałości i musi stanowić wynik celowego (świadomego) i pozytywnego działania człowieka uzewnętrznionego w trwałej postaci, widocznego przedmiotu czy urządzeń, wymagających do swego powstania ludzkiej pracy, znajdującego się na cudzej nieruchomości lub na nią wkraczające i umożliwiające lub ułatwiające korzystanie z tej nieruchomości {postanowienia SN z dnia 7 marca 2002 r, niepubl., (...), z dnia 24 kwietnia 2002 r. V CKN 972/00, niepubl., z dnia 19 maja 2004 r., II CK 496/02, niepubl., z dnia 4 października 2006 r., II CSK 119/06, publ. Monitor Prawniczy 2006, nr 21, s. 1128, z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 157/11, niepubl, oraz z dnia 28 marca 2012 r., V CSK 181/11, Lex nr 1215463; nadto uchwała SN z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, OSNC 2011/12/129). Chodzi o urządzenia uzewnętrznione w trwałej postaci, np. mosty, nasypy, groble, utwardzony celowo szlak, drożny itp. (por. postanowienie SN z dnia 13 lutego 1985 r. , III CRN 311/84, LEX nr 1213703).

Pojęcie "urządzenia" oznacza wynik celowego działania ludzkiego uzewnętrzniony w trwałej postaci widocznych przedmiotów czy urządzeń wymagających do swego powstania pracy ludzkiej. Dlatego też, urządzeniem takim nie jest np. zwykła polna droga, powstała na skutek stałego przejeżdżania pewnym szlakiem i zaznaczona na gruncie jedynie koleinami oraz śladami przepędzania bydła, natomiast koleiny utwardzone żwirem stanowią takie urządzenie (orzeczenie SN z dnia 26 listopada 1959 r., 1 CR 516/59, OSN 1962, nr 1, poz. 8; wyrok SN z dnia 10 stycznia 1969 r., II CR 516/68). To samo dotyczy zniwelowania terenu przez zasypianie nierówności, jeżeli nie doprowadziło to do powstania utwardzonego szlaku drożnego o wytyczonym przebiegu. Takie wyrównanie terenu nie może być traktowane jako trwałe i widoczne urządzenie w rozumieniu art. 292 k.c. (wyrok SN z dnia 20 października 1999 r., III CKN 379/98, Lex nr 1125074). Aby urządzenia do korzystania ze służebności przejazdu uznać za trwałe i widoczne w rozumieniu art. 292 k.c. muszą one być wynikiem świadomego i pozytywnego działania ludzkiego w celu przystosowania gruntu obciążonego jako drogi (wyrok SN z dnia 10 stycznia 1969 r., II CR 516/68, OSNC 1969/12/220).

Nie można przy tym tracić z pola widzenia tego, iż w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że tylko wtedy, **gdy trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane przez posiadacza służebności**, spełniona jest przesłanka z art. 292 zdanie pierwsze k.c. polegająca na „korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia”, Należy zatem przyjąć, że do zasiedzenia służebności prowadzić może jedynie korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia wykonanego przez posiadacza służebności, a nie przez właściciela nieruchomości, z której posiadacz korzysta w zakresie służebności {por. uchwała siedmiu sędziów SN z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, LEX nr 862939; a także postanowienia SN: z dnia 17 września 2015 r., II CSK 624/14, Legalis nr 1352513; z dnia 9 marca 2004 r., I CK 434/03, LEX nr 1284684; z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 742/98, niepubl; z dnia 10 marca 1998 r., I CKN 543/97, niepubl oraz z dnia 27 maja 1990 r., II CKN 366/98, niepubl; orzeczenie SN z dnia 7 lutego 1972 r., III CRN 418/71, "Informacja (...)" 1972, nr 3-4, poz. 3; nadto wyroki SN: z dnia 24 maja 1974 r., III CRN 94/74, OSNC 1975, nr 6, poz. 94 oraz z dnia 8 maja 2001 r., IV CKN 235/00, niepubl.}. W uzasadnieniu powołanej wyżej uchwały siedmiu sędziów z dnia 9 sierpnia 2011 r. (III CZP 10/11,) Sąd Najwyższy argumentował - powołując się także na stanowisko Trybunału Konstytucyjnego wyrażonego w wyrokach z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98 oraz z dnia 28 października 2003 r., P 3/03 - iż korzystanie z cudzej nieruchomości związane z trwałym i widocznym urządzeniem jest na ogół oparte na nieformalnej umowie lub grzecznościowym zezwoleniu, jeżeli zaś wyjątkowo jest inaczej, to właściciel nieruchomości musi się liczyć z usankcjonowaniem powstałego stanu faktycznego przez obciążenie jego nieruchomości służebnością. Gdyby miało ono nastąpić w drodze zasiedzenia służebności,

urządzenia, o których mowa w art. 292 k.c., powinny spełniać funkcję ostrzegawczą dla właściciela nieruchomości. Stanie się tak tylko wtedy, gdy urządzenia wzniesione zostaną przez osobę, która faktycznie korzysta z drogi w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność. Do zaprezentowanego wyżej poglądu należałoby co do zasady przychylić się, albowiem przemawia za tym troska o to, aby nie można było nabywać służebności gruntowej bez ekwiwalentu dla właściciela nieruchomości obciążonej, tylko na skutek długotrwałego, z różnych względów tolerowanego przez tego właściciela lub mającego charakter grzecznościowy korzystania z jego nieruchomości w określony sposób.

Przy tym należy mieć na uwadze, że jedynie w wyjątkowych wypadkach istnienie trwałego i widocznego urządzenia może stanowić przesłankę nabycia służebności w drodze zasiedzenia, mimo że wykonał je właściciel nieruchomości, a nie posiadacz służebności. Może to mieć miejsce wtedy, gdy chodzi o korzystanie z takiego urządzenia w sposób szczególny, zwracający uwagę właściciela nieruchomości na charakter posiadania osoby korzystającej z jego urządzenia, np. wtedy, gdy posiadacz oprze o mur wzniesiony przez właściciela nieruchomości swój budynek (por. wyrok SN z dnia 24 maja 1974, III CRN 94/74, LEX nr 1804). Przy czym należy stanowczo podkreślić, że samo korzystanie z drogi urządzonej na nieruchomości sąsiedniej przez właściciela tej nieruchomości lub jego poprzednika prawnego, w ogóle nie prowadzi do nabycia takiej służebności przez zasiedzenie (tak SN w postanowieniu z dnia 10 marca 1998 r., I CKN 543/97, LEX nr 78419).

Mając na uwadze powyższe i dzieląc zaprezentowane wyżej stanowisko wyrażone w orzecznictwie Sądu Najwyższego, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż choć wprawdzie bez wątpienia droga istniejąca na działce nr (...) ma charakter trwałego i widocznego urządzenia, to jednak wnioskodawcy nie wykazali w toku tego postępowania, by to oni rzeczono urządzenie posadowili. Z zeznań uczestników postępowania B. P. i W. P. (1) wynikało, iż owa droga była drogą piaszczystą, a po środku były wyłożone tylko płyty chodnikowe. W latach 70 -tych B. P. wraz z państwem U. mieszkającymi w budynku oznaczonym numerem (...), zrobili wylewkę asfaltową przy czym w latach 80-tych B. P. sam zrobił po części drogi przylegającej do jego domu grubszą wylewkę. Okoliczność tę potwierdził w swoich zeznaniach także wnioskodawca M. P., który przyznał, że Asfalt był dawno wylewany, trudno mi określić kiedy dokładnie, ale gdzieś w latach 80-tych, na pewno nie wcześniej. (...). Po swojej stronie robiła to pani W. U., a po drugiej stronie pan P.” (k.214).

W świetle powyższego uznać zatem należało, że przedmiotową drogę urządził sam właściciel nieruchomości. Wobec tej okoliczności oraz mając na uwadze, że samo korzystanie przez wnioskodawców z rzeczono trwałego i widocznego urządzenia nie mogło w świetle powołanej wyżej argumentacji prowadzić do zasiedzenia służebności gruntowej, Sąd Odwoławczy stanął na stanowisku, iż wobec tego nie zostało przez wnioskodawców wykazane zaistnienie przesłanki ujętej w art. 292 k.c., co zaś skutkowało musiałoby oddaleniem wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Nie uszło w tym kontekście uwadze Sądu Okręgowego to, iż J. L. przesłuchiwana informacyjnie w toku postępowania przed Sądem Rejonowym podała, iż „W 1993 r. razem z panem P. położyliśmy przy naszych nieruchomościach kostkę brukową przy swojej części położyła też taką kostką pani A.” (k.167). Okoliczność tę potwierdził w swych zeznaniach także M. P.. Z kolei T. A. (2) zeznała, że „Ja kostką brukową przy swojej posesji wyłożyłam w 1996 lub w 1997 r. Nie robiłam nic więcej na tej drodze” (k.215). Na podstawie powyższych zgodnych i wzajemnie ze sobą korespondujących zeznań samych wnioskodawców można było ustalić, iż pierwsze czynności związane z samodzielną modernizacją przedmiotowej drogi poczynili oni dopiero w latach 90 -tych. Dopiero wówczas, zdaniem Sądu Odwoławczego, można by ewentualnie mówić o tym, że w jakikolwiek sposób przyczynili się oni do utrzymania owego trwałego i widocznego urządzenia, jednocześnie manifestując i ostrzegając właściciela nieruchomości o potencjalnej chęci władania tym gruntem. Przy czym nawet gdyby przyjąć, że posiadali trwałe i widoczne urządzenie w rozumieniu art. 292 k.c., to w przypadku małżonków L. i M. P. nastąpiłoby to dopiero od roku 1993, a w stosunku do T. A. (1) najwcześniej od roku 1996. Powyższa okoliczność jest zaś o tyle istotna, iż w ocenie Sądu drugiej instancji, wnioskodawcy w realiach niniejszej sprawy mogliby zostać uznani jedynie za posiadaczy w złej wierze, do których znajduje zastosowanie 30 letni okres zasiedzenia, co zaś skutkowałoby stwierdzeniem, iż i tak nie upłynął jeszcze okres czasu niezbędnego do stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej.

Co wymaga podkreślenia, dla oceny dobrej albo złej wiary posiadacza wykonującego władztwo prowadzące do zasiedzenia nieruchomości istotny jest stan świadomości na chwilę objęcia rzeczy w posiadanie. Późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę, a w konsekwencji na długość okresu zasiedzenia (np. postanowienie SN z 25.06.2003 r., III CZP 35/03). Wynika to z gramatycznej wykładni art. 172 § 1 k.c., w którym mowa jest o „uzyskaniu posiadania”, więc o badaniu dobrej albo złej wiary w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie.

Należało przy tym uwzględnić, iż stosownie do art. 7 k.c. istnienie dobrej wiary objęte jest domniemaniem usuwalnym, co oznacza że sąd orzekający oceniając stan świadomości posiadacza w chwili objęcia rzeczy w posiadanie i dokonując swobodnej oceny dowodów wychodzi z założenia istnienia dobrej wiary; bez dowodu przyjmuje istnienie dobrej wiary. Domniemanie jest wiążące dla sądu orzekającego (art. 234 k.p.c.) aż do czasu, gdy strona związana ciężarem dowodu udowodni złą wiarę. Niemniej zwrócić należy uwagę, iż istnienie wynikającego z art. 7 k.c. domniemania nie oznacza, że sąd orzekający jest zwolniony od oceny przesłanek i faktów, na które powołuje się wnioskodawca i zawsze ma obowiązek przyjąć istnienie dobrej wiary, nawet przy braku aktywności uczestników postępowania. Podkreślić należy, że w postępowaniu nieprocesowym akcentuje się działanie sądu orzekającego z urzędu, czego wyrazem jest chociażby regulacja art. 514 § 2 k.p.c. pozwalająca sądowi oddalić wniosek bez przeprowadzenia rozprawy, jeżeli z jego treści wynika oczywisty brak uprawnień wnioskodawcy. Tym samym, w przypadku zasiedzenia, kwestia dobrej bądź złej wiary, nie jest kwestią postawienia tezy i jej przyznania (bądź braku zaprzeczenia), lecz kwestią oceny podnoszonych okoliczności.

Fundamentalne zaś znaczenie dla zdefiniowania terminu „dobrej wiary” mają poglądy Sądu Najwyższego systematyzujące dorobek orzecniczy na temat tej instytucji, ze względu na zmiany ustrojowe, wyrażone w treści uchwały 7 sędziów - zasady prawnej z dnia 6.12.1991 r. wydanej w sprawie III CZP 108/91 (OSNC 1992/4/48), która wprawdzie dotyczy sytuacji osoby, wchodzącej w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, ale odnosi się do kwestii ogólnych związanych z nakazem analizy „konkretnych okoliczności faktycznych występujących w rozstrzyganej sprawie”.

Sąd Najwyższy wyodrębnił dwa poglądy na to czym jest dobra wiara: tzw. tradycyjny, według którego dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo oraz tzw. zliberalizowany, przyjmujący, że dobra wiara posiadacza jest równoznaczna z jego przekonaniem, opartym na obiektywnych przesłankach, wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że wykonując w swoim imieniu prawo własności nie narusza niczyjego prawa, co występuje przede wszystkim wtedy, gdy otrzymał on posiadanie od właściciela rezygnującego ze swego prawa. Sąd Najwyższy, w treści powołanej uchwały uznaje za prawidłowe stanowisko określone jako tradycyjne, stwierdzając, iż skoro Rzeczpospolita Polska jest - zgodnie z art. 1 Konstytucji (w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 29.12.1989 r. o zmianie Konstytucji - Dz. U. Nr 75, poz. 444) - jest demokratycznym państwem prawnym, to w państwie takim obowiązujące przepisy prawne powinny być przestrzegane, a przy ich tłumaczeniu przez powołane do tego organy, w tym sądy, powinna być powyższa, konstytucyjna zasada uwzględniana. Sąd Najwyższy stwierdził, iż znajomość przepisów dotyczących obrotu nieruchomościami oraz ich dostępność jest tak duża i wystarczyłoby zachowanie minimum staranności. Nie nakładanie na strony jakichkolwiek obowiązków w zakresie zapoznania się z obowiązującymi przepisami pozostawałoby w sprzeczności z w/w konstytucyjną zasadą państwa prawnego. Różnicowałoby też wymagania w zakresie zachowania staranności w stosunku do osób zawierających umowy notarialne oraz tzw. nieformalne, co nie znajduje żadnego uzasadnienia. Za tradycyjnym rozumieniem dobrej wiary posiadacza nieruchomości, który objął ją we władanie na podstawie umowy sporządzonej bez zachowania wymaganej przez obowiązujące prawo formy aktu notarialnego, przemawia także zasada ochrony własności, będąca jedną z podstawowych zasad w stosunkach cywilnoprawnych, w tym przede wszystkim w stosunkach prawnorzeczowych. Podkreślono, iż zmiany ustawodawcze zmierzają do zwiększenia ochrony własności, na co wskazuje zmiana art. 7 Konstytucji, jak i zmiana przepisów kodeksu cywilnego, wprowadzona ustawą z dnia 28.07.1990 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), polegająca m.in. na uchynieniu art. 139 k.c. oraz na przedłużeniu okresów posiadania nieruchomości dla nabycia własności przez zasiedzenie (art. 172 § 1 k.c.). Przyczyna dążenia do zwiększenia ochrony prawnej własności jest w tym wypadku oczywista.

Uwzględniając wszystko powyższe Sąd Odwoławczy w realiach tej konkretnej sprawy doszedł do przekonania, iż zgromadzony w alitach sprawy materiał dowodowy, w tym w szczególności zaoferowany przez wnioskodawców, nie daje podstaw do poczynienia ustaleń odnośnie istnienia dobrej wiary po ich stronie w dacie objęcia w posiadanie przedmiotowej służebności.

Za trafnością powyższego przyjęcia przemawia przede wszystkim fakt, iż w dacie wejścia przez nich w posiadanie służebności nieruchomości gruntowa, po której poprowadzona jest droga, stanowiła co prawda własność Skarbu Państwa, lecz od lat sześćdziesiątych pozostała w wieczystym użytkowaniu osób fizycznych. Skoro nieruchomość ta oddana została we władanie osobom fizycznym, to niewątpliwie poprzednicy prawni wnioskodawców musieli mieć świadomość, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z tej nieruchomości. W konsekwencji, nie powinno budzić wątpliwości, iż rozsądnie oceniając sprawę musieli mieć świadomość, że nie przysługiwało mu prawo do ingerowania w tę nieruchomość jako własność rodziny P., w tym także w zakresie prawa przechodu i przejazdu przez nią.

Należy w tym miejscu zauważyć, iż stosownie do art. 245 § 2 zd. 2 k.c. ustanowienie służebności gruntowej wymaga oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego. Zgodnie zaś z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu wyroku z dnia 4 lutego 1988 r. (IV CR 45/88, OSNC 1990/2/33) korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej na podstawie oświadczenia złożonego bez formy aktu notarialnego jest posiadaniem tej służebności w złej wierze. Przy tym jak wskazuje się w orzecznictwie, nie może być uznana za posiadacza w dobrej wierze osoba, która weszła w posiadanie nie tylko nieruchomości, ale także służebności drogowej na podstawie nieformalnej umowy, ze względu na brak podstaw do przyjęcia usprawiedliwionego w danych okolicznościach przekonania, że przysługuje jej prawo do rzeczy, skoro do przeniesienia tego prawa wymagana jest forma aktu notarialnego (por. postanowienie SN z dnia 4 listopada 1998 r., II CKU 69/98, Prok.i Pr.-wkl. 1999/2/30; uchwała SN z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNCP 1992, z. 4, poz. 48). Nadto nie sposób nie zauważyć, iż wiedzą powszechną jest, że korzystanie z cudzego gruntu wymaga tytułu prawnego, wobec czego domniemanie dobrej wiary posiadacza (art. 7 k.c.) wzruszyć może stwierdzenie, że posiadacz w chwili rozpoczęcia posiadania w zakresie odpowiadającym służebności gruntowej wiedział lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o tym, że narusza swym zachowaniem prawo innej osoby. Takim dowodem może być stwierdzenie braku własnego tytułu posiadacza uprawniającego do wejścia na cudzy grunt czy korzystania z niego w określonym zakresie (por. wyroki SN: z 25.11.2008 r., 11CSK 346/08,; z 3.04.2009 r., 11CSK 400/08; z 24.07.2009 r., (...); a także postanowienia SN: z 17.03.2010 r.s akt II CSK 439/09; z 6.09.2013 r. V CSK 440/12).

W świetle powyższego, Sąd Odwoławczy stanął na stanowisku, że wnioskodawcy winni byli wykazać za pomocą stosownych dokumentów - w postaci chociażby decyzji administracyjnej, wyroku sądu czy umowy cywilnoprawnej - na jakiej podstawie ingerowali w prawo wieczystego użytkowania. Tymczasem lektura akt niniejszej sprawy dowodzi, iż wnioskodawcy nie wskazali nawet na jakich to podstawach prawnych miało opierać się korzystanie przez nich z nieruchomości przekazanej w wieczyste użytkowanie osobie prywatnej, które następnie zostało przekształcone w prawo własności. Brak jest w tym zakresie jakiegokolwiek materiału dowodowego przedstawionego przez wnioskodawców.

W tym stanie sprawy Sąd drugiej instancji uznał, iż skoro wnioskodawcy nie wykazali na jakiej podstawie władali nieruchomości uczestników, to ocenić należało, iż stan faktyczny sprawy nie pozwalał na przyjęcie, że mogli oni mieć błędne, ale usprawiedliwione przekonanie, iż posiadanie służebności gruntowej jest posiadaniem wykonywanym z poszanowaniem praw właściciela nieruchomości. W rezultacie wnioskodawcy musieliby zostać uznani za posiadaczy służebności w złej wierze, do których zastosowanie znajduje 30 letni okres zasiedzenia. Powyższe stwierdzenie skutkować zaś musiało przyjęciem, iż i tak nie mogłoby dojść w niniejszej sprawie do stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej, albowiem upływ okresu zasiedzenia nastąpiłby odpowiednio w roku 2023 (w stosunku do małżonków L. i M. P.) i w roku 2026 (w odniesieniu do T. A. (1)), co świadczy o tym, iż nie upłynął jeszcze okres czasu niezbędny do stwierdzenia zasiedzenia służebności.

Sąd Okręgowy zwraca uwagę, iż zasada ochrony własności uzyskała status zasady konstytucyjnej, co w oczywisty sposób ogranicza ingerencję innych osób w prawa

właściciela wynikające z art. 140 k.c. Przekształcenie prawa wieczystego użytkowania działki nr (...) w prawo własności nastąpiło dopiero na mocy decyzji wydanej w dniu 22 marca 2011 r. i przy uwzględnieniu bonifikaty związane było z obowiązkiem uiszczenia opłaty za przekształcenie w kwocie 7 059,90 zł. Apelujący ponoszą inne jeszcze koszty wynikające z ich tytułu prawnego do nieruchomości, takie jak podatek, koszty bieżącego jej utrzymania. Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punktach I,II,III w ten sposób, iż oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności w całości, o czym orzekł w punkcie 1 sentencji postanowienia.

Jedynie marginalnie Sąd Okręgowy wskazuje, iż z pisma Zastępcy Prezydenta Miasta S. z dnia 12 listopada 2004r. skierowanego do wnioskujących w tym postępowaniu o zasiedzenie (k. 229) wynika pouczenie o niektórych tylko przysługujących im uprawnieniach w związku z wynikiem postępowania rozgraniczeniowego.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., stosownie do którego, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Sąd Odwoławczy miał przede wszystkim na względzie nietypowe okoliczności niniejszej sprawy, w szczególności dostrzec bowiem należało podstawę i wynik postępowania rozgraniczeniowego (akta dołączonej sprawy o sygn. III Ns 3211/04 Sądu Rejonowego w Szczecinie). Znalazło to również odzwierciedlenie w powołanym wyżej piśmie z dnia 12 listopada 2004r. (k.229), w którym uczestnik postępowania apelacyjnego potwierdził istnienie błędnego wpisu do bazy ewidencji gruntów i budynków polegającego na wpisie, iż działka drogowa stanowi wyłączną własność Gminy M. S. w sytuacji, gdy prawidłowo od 13 lutego 1963r. pozostawała w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych. Występujący w postępowaniu apelacyjnym krąg uczestników postępowania pozostaje w związku z dokumentacją dotyczącą nieruchomości wg opisu jak w postępowaniu rozgraniczeniowym, wskazującym m.in. na tytuł prawny Skarbu Państwa. Uwzględnienia wymagał wreszcie zakres udzielonych w niniejszym postępowaniu pełnomocnictw procesowych. Negatywny dla wnioskujących o stwierdzenie zasiedzenia wynik niniejszego postępowania sądowego niewątpliwie wymagać będzie dalszej aktywności uczestników niniejszego postępowania, która ogólnie ujmując zagadnienie ukierunkowana jest na umożliwienie im dostępu do drogi prowadzącej do ich posesji. W ocenie Sądu Okręgowego, złożony charakter zagadnień dotyczących reguł prawa rzeczowego w stosunku do kilku nieruchomości objętych tym postępowaniem uzasadniał stwierdzenie, iż brak jest podstaw do odstąpienia od wyrażonej w cytowanym wyżej przepisie podstawowej zasady ponoszenia kosztów sądowych w postępowaniu nieprocesowym, wobec czego orzeczono jak w punkcie 2 sentencji postanowienia.