

Sygn. akt II Ca 603/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Andrzej Roman
Sędziowie:	SSO Ryszard Biegun (spr.) SSR del. Piotr Łakomiak
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Kulińska

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2015 r. w Bielsku-Białej

na rozprawie

sprawy z wniosku P. O.

z udziałem M. D.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej

z dnia 10 czerwca 2015 r. sygn. akt II Ns 2692/14

### ***postanawia:***

1) ***oddalić apelację;***

2) ***zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sędzia Przewodniczący Sędzia

Sygn. akt II Ca 603/15

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca będąc właścicielem nieruchomości obj. kw. (...) SR w B. wniósł o stwierdzenie zasiedzenia służebności przejazdu i przechodu po nieruchomości obj. kw. (...) SR w B. przy ul. (...) z dniem 1 stycznia 2014rv oraz zasądzenie kosztów postępowania. Podniósł, że jego poprzednik prawny i sam wnioskodawca od ponad trzydziestu lat korzystają jak samoistni posiadacze służebności przejazdu i przechodu po gruncie stanowiącym obecnie własność uczestniczki.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka wniosła o oddalenie wniosku za przyznaniem kosztów podnosząc, że bieg terminu zasiedzenia mógł się rozpocząć dopiero w 1986r, gdy wyraziła zgodę wraz z innymi współwłaścicielami na utworzenie drogi po gruncie stanowiącym obecnie jej własność a w 2014r., uczestniczka wystąpiła z powództwem negatoryjnym przeciwko wnioskodawcy.

Zaskarżonym postanowieniem sygn. akt II Ns 2692/14 z dnia 10 czerwca 2015r. Sąd Rejonowy w Bielsku – Białej oddalił wniosek i tytułem zwrotu kosztów postępowania zasądził od P. O. na rzecz M. D. kwotę 257 zł

Sąd ten ustalił następujący stan faktyczny sprawy.

Wnioskodawca jest właścicielem działki (...) obj. kw. (...)SR w B. a uczestniczka jest właścicielka działki (...) wchodzącej w skład nieruchomości obj. kw. (...) SR w B.

Oświadczeniem z dnia 22 lipca 1986r., M. D., A. A., K. B. (1) i F. B. jako spadkobiercy S. B. po uzyskaniu kwoty 20.000 zł od J. i R. O., wyrazili zgodę na utworzenie drogi dojazdowej do działki (...) przez parcele (...) i (...), przez które została wytyczona ul. (...) na podstawie decyzji Prezydium Powiatowej rady narodowej w B., Wydział budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 1 sierpnia 1967r., nr (...).

Zanim została utworzona droga po obecnej działce uczestniczki (...) w 1986r., to do tej chwili na tym gruncie był ogród, sad.

Drogę po działce (...) urządził i utwardził w 1986r. poprzednik prawny wnioskodawcy - J. O..

Wnioskodawca kilka lat temu utwardził szlak drogowy kostką brukową.

Obecnie na działce (...) znajduje się na całej jej szerokości utwardzenie w postaci kostki brukowej, betonu i tłucznia.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd oparł się na dokumentach urzędowych (art. 244 kpc) oraz na oświadczeniu z 22 lipca 1986r o zezwoleniu na utworzenie drogi. Bezsporne było, że drogę po działce (...) urządził poprzednik prawny wnioskodawcy.

Sporne było czy ta droga istniała po tym gruncie jeszcze przed tym oświadczeniem czy dopiero powstała po tym oświadczeniu, co oczywiście ma wpływ na spełnienie przesłanki trzydziestoletniego czasu posiadania wymaganego przez ustawę do nabycia służebności przez zasiedzenie w złej wierze.

Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawcy, świadka R. O., K. B. (2) i W. S. (1) jakoby droga po działce (...) istniała przed 1986 r. a w szczególności w 1984r., gdyż zeznania te są sprzeczne z treścią dokumentu z 22 lipca 1986r. złożonym do akt przez wnioskodawcę. Wyraźnie z dokumentu 22 lipca 1986r., wynika, że uczestniczka M. D. i inni pod nim podpisani wyrażają zgodę na utworzenie drogi dojazdowej do działki rodziców wnioskodawcy. Zatem przed 22 lipca 1986r., droga ta nie istniała na obecnej działce (...), był na niej ogród, sad jak zeznała uczestniczka i świadkowie A. D. i K. B. (1).

Oświadczenie z 22 lipca 1986r., otrzymał wnioskodawca, jak zeznał, od matki R. O.. Logika i doświadczenie życiowe podpowiadają, że dokument ten był przygotowany przez poprzednika prawnego wnioskodawcy i w jego interesie. W ocenie Sądu gdyby droga po działce (...) już istniała na gruncie przed oświadczeniem, treść tego oświadczenia byłaby inna. Poza tym droga ta biegła tylko do nieruchomości poprzednika prawnego wnioskodawcy i nikt oprócz rodziców wnioskodawcy nie miał interesu w jej utworzeniu i urządzeniu.

Opinia biegłego geodety potwierdza przebieg służebności i stan utwardzenia na gruncie, który jest bezsporny.

Dokonując oceny prawnej Sąd wskazał, że służebność gruntowa może być nabyta w drodze zasiedzenia tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio (art. 292 kc).

Zasiedzenie służebności jest sposobem nabycia ograniczonego prawa rzeczowego na rzeczy cudzej na skutek wykonywania (posiadania) tej służebności przez okres wymagany ustawą. Zgodnie z art. 292 kc służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie, jeżeli polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia.

Do zasiedzenia służebności stosuje się odpowiednio przepisy o nabyciu nieruchomości przez zasiedzenie (art. 292 kc w zw. z art. 172 kc). Bieg terminu zasiedzenia służebności gruntowej rozpoczyna się z chwilą przystąpienia przez posiadacza służebności do jej wykonywania tj. do korzystania z trwałego i widocznego urządzenia w zakresie odpowiadającym treści służebności, (orzeczenie SN z 21 kwietnia 1967 r. III CZP 12/67, OSNCP 1967/12/212).

Pierwszą przesłanką wymaganą do stwierdzenia zasiedzenia służebności jest posiadanie służebności. Zgodnie z art. 352 k.c. posiadaczem służebności jest ten kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Sąd miał na uwadze, że posiadanie prowadzące do zasiedzenia służebności gruntowej ma inny zakres niż posiadanie prowadzące do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności, gdyż polega na wykonywaniu takich aktów władztwa w stosunku do nieruchomości cudzej, które normalnie wykonuje osoba uprawniona z tytułu służebności. Jest to korzystanie dla siebie, może być wykonywane sporadycznie, w miarę potrzeby, lecz musi być pozbawione cech przypadkowości, gdyż w przeciwnym wypadku gdyby akty faktycznego wykonywania służebności były przypadkowe i nie miały charakteru stabilności, to nie byłyby przejawem posiadania, a tym samym nie mogłyby stanowić przedmiotu ochrony posiadania (orzeczenie SN z 31 stycznia 1967 r., III CR 270/66, OSNCP 1967/9/160).

Drugą przesłanką jest korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia.

Urządzenie o którym mowa w przepisie art. 292 k.c. ma odpowiadać treści służebności pod względem gospodarczym. Oczywistym jest, że chodzi tu o odpowiednie urządzenie materialne, umożliwiające korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie służebności,

sporządzone na obcej nieruchomości lub co najmniej wkraczające w jej sferę. Charakter tego urządzenia ma być trwały, a nie chwilowy i musi być ono widoczne.

Trzecią przesłanką jest posiadanie przez czas wymagany ustawą. Zgodnie z art. 292 kc do nabycia służebności przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio przepisy o nabyciu własności nieruchomości. (art. 172 kc). Czas posiadania wymagany do zasiedzenia to 20 lat w dobrej wierze lub 30 lat w złej wierze. O dobrej lub złej wierze decyduje chwila wejścia w posiadanie rzeczy, czyli odpowiednio w przypadku służebności chwila przystąpienia do jej wykonywania.

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów SN z dnia 9 sierpnia 2011r., III CZP 10/11, (OSNC 2011/12/129), wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności. Nie należy interpretować tej wykładni, jak i instytucji zasiedzenia służebności drogowej w ten sposób, że zasiedzieć służebność może tylko posiadacz, który wykonał trwałe i widoczne urządzenie, gdyż zgodnie z art. 176 kc posiadacz służebności może doliczyć do swojego czasu posiadania czas posiadania swojego poprzednika. Trwałe i widoczne urządzenie może zostać wykonane przez poprzednika prawnego posiadacza służebności, którego czas posiadania dolicza się do okresu posiadania przez posiadacza, który nabywa służebność z chwilą upływu ustawowego terminu.

W niniejszej sprawie poprzednik prawny wnioskodawcy wszedł w posiadanie służebności na podstawie zgody zawartej w pisemnym oświadczeniu z 22 lipca 1986r., tj. bez zachowania wymaganej formy aktu notarialnego (art. 245 §1 i 2 kc) dla oświadczenia właściciela gruntu. W tej sytuacji poprzednik prawny był posiadaczem służebności w złej wierze zgodnie z uchwałą SN z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 48).

Bezspornym było, że drogę wybudował i urządził poprzednik prawny wnioskodawcy. Z ustaleń Sądu wynika, że miało to miejsce po 22.07.1986r., zatem wymagany 30 letni termin zasiedzenia w złej wierze jeszcze nie upłynął.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił wniosek z braku przesłanki z art. 292 kc w zw. z art. 172 kc, a o kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 520 § 3 kpc.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca zaskarżając je w całości i zarzucając błąd w ustaleniach faktycznych i naruszenie art. 316 par.1 kpc, art. 233

par.1 kpc w zw. z art. 328 par.2 kpc w zw. z art. 232 kpc oraz art. 6 kc, art. 202 kc w zw. z art. 172 par. 1 i 2 kc przez dowolną ocenę dowodów i zaniechanie wszechstronnego rozważanie całego materiału dowodowego przez przyjęcie, że wnioskodawca i jego poprzednik prawny nie posiadał jako posiadacz samoistny utwardzonej i obecnie wybrukowanej części działki objętej KW (...), podczas gdy samoistne posiadane tego fragmentu nieruchomości trwało od ponad 30 lat, bowiem znajdował się tam od tego czasu droga jako trwałe i widoczne urządzenie, którą droga dojeżdżano do obecnej nieruchomości wnioskodawcy, co stanowiło przedłużenie ul. (...).

Wnosił o zmianę postanowienia i stwierdzenie, że nabył na skutek zasiedzenia służebność przejazdu i przychodu po nieruchomości KW (...) według opinii biegłego geodety inż K. W., a ponadto o zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym też kosztów postępowania odwoławczego oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych lub spisu kosztów, który złożony zostanie na rozprawie.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela ocenę dowodów, ustalenia faktyczne i stanowisko prawne Sądu Rejonowego.

Zarzuty apelacji nie podważają trafności wydanego postanowienia.

Wstępnie należy podkreślić, że niewłaściwe jest nazywanie władania nieruchomością uczestniczki przez wnioskodawcę/jego poprzednika, samoistnym posiadaniem. Samoistne posiadanie, określone w art. 336 kc, odnosi się do posiadanie nieruchomości prowadząc do jej zasiedzenia, natomiast władanie jakiegoś sprawą dotyczy miało charakter posiadania służebności z art. 352 par.1 kc i co najwyżej mogło prowadzić do zasiedzenia służebności.

Generalnie wypada zauważyć, że podważenie swobodnej oceny dowodów nie może polegać na wyprowadzeniu z nich odmiennych wniosków i ustaleń niż to uczynił sąd orzekający. Wskazuje się bowiem w orzecznictwie, że jeżeli z określone-go materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny

dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002r., II CKN 817/00, LEX 56906).

W sprawie tego rodzaju wadliwości w ocenie przeprowadzonej przez Sąd Rejonowy nie wystąpiły.

### **Sąd Rejonowy nie naruszył art. 233 par.1 kpc i art. 328 par.2 kpc.**

Zasadnie Sąd Rejonowy podkreślił wagę dokumentu w postaci oświadczenia z dnia 22.07.1986r. (k.12). Wynika z niego, że zgoda osób w nim wymienionych dotyczy dopiero utworzenia drogi dojazdowej do parceli małż. O.. Sąd ten wskazał, niejako domyślając się tego, że można uważać, iż autorem dokumentu jest ojciec wnioskodawcy. Tymczasem jednak wprost wynika to z zeznań uczestniczki M. D. (k.70/2). Jest to zgodne z zasadami doświadczenia życiowego gdyż naturalne jest, że dążąc do uzyskania prawa do przejazdu i to od kilku osób, osoba tym zainteresowana sporządziła dokument tak, aby tę zgodę, pochodzącą od kilku osób, sformułować i utrwalić na piśmie.

Nie ma racjonalnych podstaw, aby uważać, że gdyby droga istniała, to nie zostałyby to odnotowane w tym piśmie. Praktyka orzecznicza Sądu Okręgowego notuje wypadki tego rodzaju zgody dotyczącej właśnie korzystania z „istniejącej drogi”, którego to sformułowania strony takich porozumień używają gdy szlak drożny już funkcjonuje.

Wnioskodawca w żadnej mierze nie wykazał okoliczności jakie miały stać za twierdzeniami o użytkowaniu drogi już w 1984r., tj. twierdzonego przez świadków faktu, iż miał się uczyć jeździć samochodem po tym szlaku w 1984r. - wnioskodawca nie wykazał, aby uzyskał prawo jazdy w tym roku. Podobnie wnioskodawca nie wykazał, aby w 1984r. już istniał budynek jego rodziców, do którego szlak miał prowadzić.

Pomimo tego Sąd Okręgowy rozważał zarzuty wnioskodawcy dotyczące błędnej oceny oświadczenia z uwagi na fakt, że uzgodniony nim szlak ma biec po drodze publicznej, ulicy (...), ustalonej decyzją z 1967r., wobec czego, jak uważał skarżący, nie mogły na nim rosnąć drzewa o jakich zeznawała uczestniczka, zaś rodzice wnioskodawcy musieli przecież w jakiś sposób dojeżdżać do swojego budynku.

Przy pierwszym oglądzie zarzut ten przedstawiać się mógł jako racjonalny i zasadny. Ostatecznie jednak nie może być uznany słuszny. Dla jego weryfikacji Sąd Okręgowy z urzędu dopuścił dowód z dokumentów w postaci zdjęć lotniczych nieruchomości objętych sprawą pochodzących z serwisu g. (1), jak i usługi S. V. serwisu g.

Z ich porównania ze stanem geodezyjnym wynikającym z map ewidencyjnych i opinii biegłego, wynika, że pomimo, iż droga publiczna jako taka jest już formalnie wytyczona od 1967r., to jednak w praktyce dochodzi ona tylko do nieruchomości wnioskodawcy, od strony południowej, od ulicy (...), natomiast pozostała część to zwykły trawnik. Tylko ok. 40 % działki, nawet na chwilę obecną, po jej definitywnym utwardzeniu ok. 2009-2010r., jest objęte trwałym i widocznym urządzeniem w postaci szlaku. Pozostała część, jak była mowa, nadal stanowi zwykły trawnik. Przy tym od strony północnej, od drogi publicznej, przejazd jest niemożliwy, po pierwsze, wobec braku przygotowania szlaku; po drugie, wobec istnienia, wręcz wykluczających przejazd, nasadzeń na sąsiednich działkach. Tak więc ulica (...) tylko w części jest rzeczywiście ulicą, w pozostałej zaś zwykłym gruntem nie pełniącym żadnej funkcji komunikacyjnej, a jedynie formalnie wytyczonym jako droga publiczna.

Z powyższego wynika, że za w pełni wiarygodne można uważać zeznanie uczestniczki, iż w dacie złożenia oświadczenia szlak drożny nie był przygotowany i utwardzony. Skoro i obecnie cała ulica nie jest drogą, to nie ma podstaw aby odmawiać wiary uczestniczce, że taki sam był wygląd pozostałej części ulicy w 1986r. gdy złożyła oświadczenie. Koreponduje to bowiem z jego treścią sporządzoną przez ojca wnioskodawcy, gdzie mowa jest o utworzeniu drogi.

Z kolei jako niewiarygodne przedstawiają się zeznania wnioskodawcy i świadków R. O., K. B. i W. S., gdy twierdzą, że szlak był już gotowy w 1984r., a więc w dacie sporządzenia oświadczenia, a wnioskodawca miał na szlaku uczyć się prowadzić samochód.

Przy ocenie stanowiska wnioskodawcy i mających to potwierdzać dowodów, trzeba jeszcze podnieść, że nie można wykluczyć, aby istotnie w jakiejś formie poprzednicy wnioskodawcy korzystali z obszaru obecnie utwardzonego szlaku już przed podpisaniem oświadczenia. Rzecz jednak w tym posiadanie służebności ma polegać, w myśl art. 292 kc, na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Tymczasem nie jest nim zwykły, wyjeżdżony tylko i wyznaczony koleinami, a nie utwardzony szlak drożny. Do tego zasiedzenie służebności wymaga rozpoczęcia korzystania z trwałego i widocznego urządzenia, zatem wskazane utwardzenie musi mieć już postać takiego urządzenia, co nie następuje od razu po rozpoczęciu utwardzania szlaku, lecz po dłuższym okresie czasu gdy to systematyczne działanie w postaci wysypywania materiału na drogę daje efekt w formie opisanego trwałego i widocznego urządzenia.

W konsekwencji nie można uważać, że wnioskodawca wykazał dowodowo istnienie podstaw zasiedzenia służebności gruntowej.

Tymczasem względy gwarancyjne, w tym wynikające z konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności nakazują wymaganie od posiadacza nie budzącego wątpliwości spełnienia przesłanek dla nabycia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności. W sprawie nie miało to miejsca. Generalnie zauważenia wymaga, że skutek

w postaci zasiedzenia musi zostać wykazany w sposób dostatecznie przekonujący, tak aby uważać za zasadne dopuszczenie do przełamania konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. W orzecznictwie trafnie podnosi się, że zasiedzenie jest odstępstwem od tej zasady i to bardzo daleko idącym. Dlatego wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to, czy chodzi o własność (prawa majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy innych podmiotów. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2004r. sygn. II CK 33/04 LEX nr 194129).

Dlatego apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 par.2 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 par.3 kpc w zw. z art. 391 par.1 kpc.

Sędzia Przewodniczący Sędzia

ref. I I.. SSR J. K.