

Sygn. akt I Ns 331/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - SSR Daniel Mychliński

Protokolant - Olga Olech

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 9 listopada 2018 r. w C.

sprawy z wniosku E. B. (1) i M. B. (1)

z udziałem K. C. i M. W.

o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej

postanawia:

1. wniosek oddalić;
2. koszty opłaty sądowej od wniosku i wydatki przejąć na rachunek Skarbu Państwa.

***I Ns 331/17***

## UZASADNIENIE

E. B. (1) i M. B. (2) w dniu 8 września 2017 r. wystąpili do Sądu Rejonowego w Ciechanowie z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie z dniem 17 lutego 2017 r. służebności gruntowej przechodu i przejazdu na całej długości pasu gruntu działki o numerze ewidencyjnym (...) położonej w C., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), zgodnie z projektem ustanowienia drogi koniecznej, sporządzonym przez uprawnionego geodetę inż. Z. S..

Uczestnicy postępowania K. C. i M. W. wnosili o oddalenie wniosku. Kwestionowali charakter posiadania spornego pasa gruntu, którego dotyczył wniosek.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

E. B. (1) i M. B. (2) są współwłaścicielami działki o numerze ewidencyjnym (...), położonej w C. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą numer (...). Nieruchomość ta wcześniej była własnością babci wnioskodawczyni - S. T.. Wnioskodawcy otrzymali w/w działkę na mocy umowy darowizny z dnia 16 marca 1987 r. Wówczas właścicielami nieruchomości sąsiedniej (usytuowanej przy ul. (...)), tj. działki ewidencyjnej o numerze (...) byli małżonkowie W. M. i I. W., rodzice uczestników postępowania K. C. i M. W..

dowód: mapa sytuacyjna - **k. 9**, wypis aktu notarialnego Repertorium nr (...) - **k. 177** i odpis z księgi wieczystej nr (...) - **k. 141** z akt sprawy I Ns 470/15

Aktualnie właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów miasta C. numerem 471/1, przez którą przebiega pas gruntu, który służy rodzinie B. do dojazdu do ich nieruchomości, są K. C. i M. W.. Dla nieruchomości tej prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie księga wieczystych nr (...). Wcześniej właścicielami tej nieruchomości byli rodzice uczestników postępowania.

dowód: zawiadomienie o wpisie w księdze wieczystej nr (...) - **k.150-151** z akt sprawy I Ns 470/15

Przez wiele lat nie było sporu między rodzinami W. i B. na tle korzystania przez tych ostatnich z pasa drogi prowadzącej przez działkę uczestników postępowania. Spór na tle korzystania z przedmiotowego dojazdu objawił się w związku ze zmianą właścicieli działki, przez którą przebiega sporny przejazd. Uczestniczka postępowania K. C. zamieszkuje na tej nieruchomości wspólnie z mężem i korzysta z części budynku mieszkalnego tam usytuowanego. Z innej części tego budynku korzysta zaś uczestnik postępowania M. W..

Uczestnicy postępowania inaczej niż poprzedni właściciele wyobrażają sobie korzystanie przez wnioskodawców z drogi usytuowanej w obrębie ich nieruchomości. Źródłem konfliktu pomiędzy stronami jest przede wszystkim odmienny punkt widzenia każdej ze stron co do warunków na jakich wnioskodawcy mają korzystać ze spornego pasa gruntu.

bezsporne

Droga, z której korzystają wnioskodawcy jest drogą gruntową, piaszczystą. Jest częściowo porośnięta trawą. Z ulicy (...) na teren posesji prowadzi wjazd utworzony z betonowego przepustu nad rowem melioracyjnym, który usytuowany jest jednak w obrębie działki (...), którego właścicielem jest zarządca drogi publicznej (działki numer (...)). Na granicy działki (...) znajduje się brama wjazdowa i ogrodzenie. Brama wjazdowa z metalową furtką ma szerokość około 3,5 m. Przy bramie znajdują się szczątki wylewki betonowej. Bramę tę wykonał ojciec uczestników postępowania W. W.. Za bramą biegnie droga prowadząca do nieruchomości wnioskodawców, widoczne są na niej wyraźne ślady przejazdu samochodów, pomiędzy śladami znajduje się pas zieleni. Tuż za bramą, w obrębie tej drogi na długości około 2,5 m znajduje się kilka płyt betonowych utwardzających przejazd. Płyty te zostały ułożone przez uczestników postępowania. W połowie tego szlaku drogowego, szerokość pasa przejazdu wynosi nieco ponad 3 m. Przy nieruchomości wnioskodawców (przy działce nr (...)) teren lekko się wznosi. Droga kończy się na wysokości bramy posesji wnioskodawców, która wraz z ogrodzeniem oddziela ich działkę od działki uczestników postępowania.

dowód: protokół oględzin wraz z dokumentacją zdjęciową - **k. 65-72** , mapy sytuacyjne - **k. 9 i k. 52** z akt sprawy I Ns 470/15, zeznania świadka E. B. (2) - **k. 116-118** oraz zeznania stron - **k. 133-134**

Pas gruntu przebiegający przez działkę uczestników postępowania o numerze 471/1 stanowi dojazd do nieruchomości wnioskodawców oznaczonej numerem 472. Z tego pasa korzystają też uczestnicy postępowania, dojeżdżając do części swej działki usytuowanej za budynkiem mieszkalnym. Wzdłuż działki numer (...), przy pasie drogi, z której korzystają wnioskodawcy usytuowane jest ogrodzenie na betonowej podmurówce, które zostało wybudowane przez wnioskodawcę M. B. (2) oraz ojca uczestników postępowania, a brata wnioskodawczyni E. B. (1). Prace podejmowane w celu wyrównania nierówności tego pasa, odśnieżanie i podkaszanie były wykonywane przez właścicieli obydwu działek, przy czym w poszczególnych okresach częstotliwość wykonywania tych prac była różna.

dowód: protokół oględzin wraz z dokumentacją zdjęciową - **k. 65-72** , mapy sytuacyjne - **k. 9 i k. 52** z akt sprawy I Ns 470/15, zeznania świadka E. B. (2) - **k. 116-118** oraz zeznania stron - **k. 133-134**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dowodów, które zostały powołane wyżej.

Część okoliczności nie jest sporna, dotyczy ona przebiegu spornej drogi i zakresu korzystania z niej przez strony tego postępowania i ich poprzedników prawnych. Z kolei własność sąsiadujących nieruchomości i ich oznaczenie ustalono na podstawie dokumentów z ksiąg wieczystych. Niezależnie od powyższego, wskazać należy, że te kwestie również nie były sporne.

Wygląd i ukształtowanie spornej drogi ustalono natomiast w oparciu o przeprowadzony dowód oględzin i dokumentację fotograficzną wykonaną w czasie tych czynności. Niezależnie od powyższego pomocne były tu też zeznania stron i zeznania świadka E. B. (2).

Zeznania te w zasadzie pokrywają się z ustaleniami dokonanymi w czasie oględzin.

Budząca najwięcej emocji między stronami była kwestia wykonywania prac w obrębie spornego pasa drogi.

W ocenie Sądu przeprowadzone postępowanie dowodowe, pozwoliło ustalić, że wnioskodawcy oraz uczestnicy postępowania i ich poprzednicy podejmowali starania w celu poprawienia i utwardzenia fragmentów tej drogi. Chociaż niewątpliwie w poszczególnych okresach wyglądało to z pewnością różnie. Za życia rodziców uczestników postępowania, gdy sporu nie było – były to raczej wspólne starania i z pewnością większe było zaangażowanie wnioskodawców. W ostatnim zaś okresie nietrudno sobie wyobrazić, wobec konfliktu między stronami, że te starania wnioskodawców o drogę mogły być nieco słabsze. Na powyższe wskazują choćby zeznania wnioskodawcy M. B. (2), który zeznał: „Dbałem o drogę, o wyjazd. Razem odśnieżaliśmy drogę[...]”. Jednakże z zeznań uczestniczki postępowania wynika, że w chwili obecnej dbałość o utrzymanie spornego przejazdu wygląda inaczej: „Wnioskodawcy dbają tylko o swoją część drogi przed bramą, a reszta zostaje dla nas [...]”.

Zważyć jednak należy, że te rozbieżności między stronami nie dotyczą najistotniejszych okoliczności, które legły u podstaw rozstrzygnięcia sądu.

#### Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 292 KC 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. W/w artykuł odnosi się więc do art. 172 § 1 i 2 KC, który stanowi, że posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze, wtedy termin ten wydłuża się do lat trzydziestu.

Zasiedzenie jest instytucją mającą usankcjonować trwający przez dłuższy czas stan faktyczny inny, niż wynika to ze stanu prawnego. W przypadku zasiedzenia służebności, ustawodawca wprowadził dodatkowy warunek – korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia. Utrwalony jest w orzecznictwie pogląd, że urządzenia, o których mowa w art. 292 KC muszą być wynikiem świadomego i pozytywnego działania ludzkiego w celu przystosowania gruntu obciążonego jako drogi.

Niewątpliwie pas gruntu, którym przejeżdżają i przechodzą wnioskodawcy, usytuowany w obrębie działki numer (...), jest użytkowany przez wnioskodawców od wielu już lat, a świadczą o tym i zeznania stron i dokumenty (począwszy od Aktu Notarialnego z dnia 16 marca 1987 r., sporządzonego przed notariuszem B. P.). Sąd tej okoliczności nie kwestionuje, co więcej stoi na stanowisku, że owo posiadanie mogło mieć charakter posiadania samoistnego w takim kształcie, w jakim odnosić się może do zasiedzenia służebności. Świadczyć zaś o tym może zarówno treść w/w dokumentu, jak i fakt, że ówcześni właściciele działki numer (...) (rodzice uczestników postępowania) nie utrudniali wnioskodawcom w żaden sposób przejazdu przez swoją nieruchomość. Nie żądali ani opłat, ani świadczeń o innym charakterze w zamian za prawo do korzystania ze spornego fragmentu ich działki. Zmieniło się to dopiero, gdy współwłaścicielami w/w działki zostały dzieci W. M. i I. W., którzy zakwestionowali uprawnienia wnioskodawców do korzystania z tego pasa gruntu, mając na uwadze własny interes, swoją wygodę i bezpieczeństwo.

Trzeba jednak mieć na uwadze, że wymogiem dla zasiedzenia służebności gruntowej jest nie tylko upływ czasu i samoistny charakter posiadania, ale także korzystanie z widocznego i trwałego urządzenia, o czym wyraźnie stanowi art. 292 KC. W niniejszej sprawie Sąd nie stwierdził istnienia takiego trwałego i widocznego urządzenia. Natomiast próby podniesienia jakości i użyteczności spornej drogi, wykonywane przy pomocy prostych sposobów, nie miały takiego trwałego charakteru.

Z oględzin nieruchomości wynika, że sporny fragment działki, z którego korzystają wnioskodawcy w zakresie przejazdu i przechodu do swojej nieruchomości, to pas drogi gruntowej, piaszczystej, częściowo porośniętej trawą. Nie ma tam jakichkolwiek trwałych elementów, tj. płyt chodnikowych, wylewki betonowej czy kostki brukowej. Jedyne przed bramą wjazdową, usytuowaną przy ul. (...), położonych jest kilka płyt betonowych, które zostały tam ułożone w celu utwardzenia i poprawienia jakości wjazdu. Tym niemniej zauważyć należy, że zostały one tam położone stosunkowo niedawno, a ponadto ułożyli je tam nie wnioskodawcy, a uczestnicy postępowania.

Natomiast prace wykonywane w celu utwardzenia tej drogi polegały jedynie na zasypywaniu nierówności (dołów) i z pewnością nie utworzyły trwałego urządzenia.

Z kolei wybudowane ogrodzenie przez wnioskodawców i ojca uczestników postępowania nie można uznać za trwałe urządzenie, którego miałoby sprzyjać poprawieniu użytkowania drogi. Ogrodzenie to zostało przecież wybudowane w celu odgródzenia się od działki sąsiedniej i nie miało żadnego znaczenia dla użytkowania drogi. Usytuowane jest zresztą poza tą wytyczoną drogą.

Nie ma więc w obrębie działki (...), której właścicielami są uczestnicy postępowania, jakiegokolwiek trwałej zabudowy, jakiegoś trwałego urządzenia wykonanego przez wnioskodawców, które można by uznać za fragment drogi dojazdowej do ich posesji, mających znaczenie dla zasiedzenia służebności drogi koniecznej. Podnoszona przez wnioskodawcę przebudowa wjazdu, utworzona z betonowego przepustu nad rowem melioracyjnym, po pierwsze usytuowana jest w obrębie działki (...), którego właścicielem jest zarządca drogi publicznej, a po drugie stanowi tak niewielki fragment całej tej drogi, że nie sposób byłoby tylko w oparciu o ten element przesądzać o zasiedzeniu służebności całej drogi o długości niemal 50 m.

Warto w tym miejscu przywołać dwa orzeczenia Sądu Najwyższego, w których sąd ten wypowiedział się w sprawie zasiedzenia służebności drogi koniecznej oraz trwałego widocznego urządzenia, które stanowi przesłankę zasiedzenia. W wyroku z dnia 24 maja 1974 r. sygn. akt III CRN 94/74 (OSNCP 1975, nr 6, poz. 94), Sąd Najwyższy wskazał, że służebność gruntową można nabyć przez zasiedzenie tylko wtedy, gdy trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane przez posiadacza służebności, a nie przez właściciela nieruchomości, z której posiadacz korzysta w zakresie służebności. Podkreślił, że dopiero wykonanie takiego urządzenia przez posiadacza stanowi widoczną przestrożę dla właściciela, że istniejący na gruncie stan może doprowadzić do ograniczenia jego prawa.

Przytaczana w tej sprawie wspólna budowa ogrodzenia przez posiadacza, tj. wnioskodawcę oraz poprzedniego właściciela nieruchomości, nie może zostać uznana za wybudowanie trwałego i widocznego urządzenia, nie tylko ze względu na cel w jakim zostało zbudowane, ale również dlatego, że zostało zbudowane wspólnie z właścicielem nieruchomości, na której usytuowana miałyby być ta służebność.

Z kolei w wyroku z dnia 10 marca 1998 r. sygn. akt I CKN 543/97 (nie publ.) Sąd Najwyższy podniósł, że samoistny posiadacz może zasiedzieć służebność drogi koniecznej tylko w przypadku, gdy poczynił trwałe i widoczne urządzenie własnym nakładem na nieruchomości sąsiedniej. Samo natomiast korzystanie z drogi urządzonej na nieruchomości sąsiedniej przez jej właściciela – co Sąd Najwyższy wyraźnie podkreślił – w ogóle nie prowadzi do nabycia służebności drogi koniecznej przez zasiedzenie.

Taka interpretacja pojęcia „trwałego i widocznego urządzenia”, którą w pełni należy przyjąć i uwzględnić w niniejszej sprawie, wynika z przyjętego założenia, że urządzenia, o których mowa w art. 292 KC, aby mogły być uznane za trwałe i widoczne, muszą być – co wskazano już wyżej – wynikiem świadomego działania ludzkiego w celu przystosowania gruntu obciążonego jako drogi. Samo korzystanie z drogi położonej na nieruchomości sąsiedniej, nawet za zgodą właściciela nieruchomości nie prowadzi do zasiedzenia. W ocenie Sądu podejmowane próby wyrównywania terenu czy omawiana już wcześniej budowa ogrodzenia nie mogą być traktowane jako wzniesienie trwałego i widocznego urządzenia.

Mając na uwadze przytoczone wyżej argumenty, Sąd wniosek oddalił.

W związku z faktem, że wnioskodawcy zostali zwolnieni od kosztów sądowych, a brak było podstaw – z uwagi na wynik tej sprawy – do obciążania wydatkami uczestników postępowania, Sąd postanowił przejąć na rachunek Skarbu Państwa koszty opłaty sądowej od wniosku i poniesionych wydatków.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji postanowieniu.