

# POSTANOWIENIE

Dnia 19 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Suwałkach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSR Agnieszka Raczkowska</b>
------------------------	---------------------------------

<b>Protokolant:</b>	<b>sekretarka Joanna Rybak</b>
---------------------	--------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2018 r. w Suwałkach na rozprawie

sprawy z wniosku J. Z.

z udziałem S. A., K. A., A. D.

o zasiedzenie

## **postanawia:**

1. stwierdzić, że wnioskodawca J. Z. nabył z dniem 6 lipca 2001 r. przez zasiedzenie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w G., gmina S., powiat (...), województwo (...) oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 25, dla której w Sądzie Rejonowym w Suwałkach Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość:

a. położoną w G., gmina S., powiat (...), województwo (...) oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 23/1, dla której w Sądzie Rejonowym w Suwałkach Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) pasem drogi o szerokości 3 m do 3,8 m z wyjątkiem zjazdu na drogę numer (...), gdzie w celu dokonania bezpiecznego skrętu rozszerza się do 10 m - o powierzchni 192 m<sup>2</sup>, o przebiegu wskazanym na będącej integralną częścią niniejszego postanowienia mapie do ustalenia służebności gruntowych k. 112 akt sprawy, wyznaczonymi punktami 57-15-14-11-4-3-56-55-6-5-12-13-16-58, sporządzonej przez biegłą geodetę E. M.,

b. położoną w G., gmina S., powiat (...), województwo (...) oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 24, dla której w Sądzie Rejonowym w Suwałkach Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) pasem drogi o szerokości 3 m do 3,8 m o powierzchni 585 m<sup>2</sup>, o przebiegu wskazanym na będącej integralną częścią niniejszego postanowienia mapie do ustalenia służebności gruntowych k. 112 akt sprawy, wyznaczonymi punktami 54-42-39-37-36-33-32-28-27-24-23-20-18-57-58-17-21-22-25-26-29-31-34-35-38-40-43-53, sporządzonej przez biegłą geodetę E. M.,

2. nakazać pobrać od wnioskodawcy J. Z. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 594,08 zł (pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote 08/100) tytułem brakujących wydatków sądowych tymczasowo skredytowanych ze Skarbu Państwa.

SSR Agnieszka Raczkowska

# UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. Z. wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie z dniem 29 sierpnia 2015 r. służebność gruntową przechodu i przejazdu do nieruchomości gruntowej obejmującej działkę o numerze geodezyjnym (...) położonej w G., gmina S., powiat (...), województwo (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Suwałkach prowadzi księgę wieczystą KW (...) pasem gruntu o szerokości 4 m biegnącym przez nieruchomość gruntową obejmującą działkę o numerze geodezyjnym (...) położoną w miejscowości G., gmina S., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz przez nieruchomość gruntową obejmującą działkę o numerze geodezyjnym (...), położoną w G., gmina S., powiat (...), województwo (...). Wniósł także o orzeczenie, że zainteresowani ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Jako uczestników postępowania wnioskodawca wskazał A. D. oraz S. A. i K. A..

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca wskazał, że jest właścicielem działki o numerze geodezyjnym (...), którą nabył od swoich rodziców na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego zawartej dnia 29 sierpnia 1985 r. Działka (...) nie ma prawnie zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej, a do swojej posesji wnioskodawca dojeżdża już od dawna urządzonym szlakiem drogowym biegnącym od drogi prowadzącej do wsi L. poprzez działkę o numerze (...) i dalej przez działkę o numerze (...) aż do działki (...), stanowiącej własność wnioskodawcy. Wnioskodawca wskazał, że już od jego wczesnych lat dziecięcych czyli lat 60-tych ubiegłego wieku ta droga już istniała i była on trwale urządzona-typowa droga żwirowa utwardzona kamieniami. Droga tą pierwotnie jeździli jego rodzice, a obecnie on z niej korzysta. Sam wnioskodawca wielokrotnie dokonywał napraw tej drogi, utwardzał ją.

Uczestnicy postępowania K. A. i S. A. wnieśli o oddalenie wniosku. Wskazali, że w ich ocenie wnioskodawca nie spełnia warunków do zasiedzenia służebności gruntowej przechodu i przekazu przez działkę nr (...). Potwierdzili, że na działce tej znajduje się utwardzony trakt, którym okresowo przemieszcza się wnioskodawca, nie uprawnia to jednak w ich ocenie do uwzględnienia wniosku. Podkreślili, że wnioskodawca nie wykazał istnienia przesłanek z art. 292 kc, czyli korzystania z trwałego i widocznego urządzenia przez okres uprawniający do zasiedzenia służebności, gdyż uczestnicy postępowania nie pozwalali wnioskodawcy na wznoszenie i korzystanie z takich urządzeń. Podkreślili, że chcą ugodowego zakończenia postępowania.

Uczestniczka postępowania A. D. przychyliła się do wniosku i potwierdziła wszystkie okoliczności wskazane we wniosku.

## **Sąd ustalił, co następuje:**

Wnioskodawca J. Z. od urodzenia mieszka w G. 23, gmina S., w domu położonym na działce oznaczonej numerem (...). J. Z. jest właścicielem nieruchomości położonej w obrębie G., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Suwałkach urządzona jest księga wieczysta (...) począwszy od 29 sierpnia 1985 r., kiedy to jego rodzice przekazali mu m.in. tę nieruchomość na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego, sporządzonej w formie aktu notarialnego (bezsporne, dodatkowo odpis z księgi wieczystej k. 7-12).

Nieruchomość stanowiąca własność J. Z. nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Z drogą taką (oznaczoną na mapie jako droga dojazdowa do wsi L.) łączy ją utwardzony, wyjeżdżony, piaszczysty, wyraźnie zaznaczony na gruncie trakt przechodzący przez nieruchomości oznaczone numerem geodezyjnym (...). Tak widoczny pas gruntu, stanowiący drogę dojazdową istniał już z pewnością w dniu 6 lipca 1971 r. Trakt ten dochodzi do zabudowań J. Z. wzniesionych na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) i jeszcze kawałek dalej aż na wzniesienie za domem. Trakt ten jest utwardzony. Pod piaskową powierzchnią znajdują się kamienie, które utwardzają gliniastą ziemię. W niektórych miejscach widoczne są fragmenty cegieł, szamotu a także lastryko oraz gruz. Celem odwodnienia tego traktu urządzono na nim przepusty. Jeden z przepustów został zamontowany na działce (...). Zamontował go wnioskodawca. Drugi z przepustów został zamontowany przez wnioskodawcę na działce (...), stanowiącej dalszą część tego traktu. O drogę dbał i ją utwardzał J. Z., jak i wcześniej jego ojciec. Nawoził na nią kamienie i żwir. Równał ten pas gruntu. Przez pewien czas wnioskodawca, chcąc dojechać od swoich zabudowań do innych jego działek nabytych w

2004 r. korzystał z drogi biegnącej po działce nr (...), a należącej do Z. i T. małż. S., ale oni wytoczyli przeciwko niemu powództwo o zakazanie przechodu i przejazdu i postępowanie to w sprawie tut. Sądu I C 586/13 wygrali. Od tamtego czasu wnioskodawca nie korzysta z drogi biegnącej przez działkę (...) (zdjęcia koperta k. 66, zeznania świadków C. M. k. 68v, H. O. k. 69, zdjęcia przesłane przez (...) Ośrodek (...) koperta k. 105, protokół oględzin nieruchomości k. 85-89, mapa geodezyjna k. 112, także akta I C 586/13, zeznania zainteresowanych rozprawa z dnia 19 lutego 2018 r. 00.08.59-00.18.06).

Aktualnie J. Z., aby dojechać do swojej działki oznaczonej numerem (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Suwałkach Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), korzysta z pasa drogi o szerokości 3 m do 3,8 m z wyjątkiem zjazdu na drogę numer (...), gdzie w celu dokonania bezpiecznego skrętu rozszerza się do 10 m - o powierzchni 192 m<sup>2</sup> o przebiegu wskazanym na mapie do ustalenia służebności gruntowych k. 112 akt sprawy, wyznaczonymi punktami 57-15-14-11-4-3-56-55-6-5-12-13-16-58 położonego na działce (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Suwałkach Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) a następnie korzysta z pasa drogi o szerokości 3 m do 3,8 m o powierzchni 585 m<sup>2</sup>, o przebiegu wskazanym na mapie do ustalenia służebności gruntowych k. 112 akt sprawy, wyznaczonymi punktami 54-42-39-37-36-33-32-28-27-24-23-20-18-57-58-17-21-22-25-26-29-31-34-35-38-40-43-53 położonego na działce (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Suwałkach Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) (mapa k. 112, zeznania zainteresowanych rozprawa z dnia 19 lutego 2018 r. 00.08.59-00.18.06, odpis księgi wieczystej k. 14-20, 78-79 mapa k. 13, wypis z rejestru gruntów k. 42, 44, 46 wyrys z mapy ewidencyjnej k. 43, 45, 47).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek podlegał uwzględnieniu w całości.

Z treści art. 292 kc wynika, że 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.

Jak wskazują komentatorzy (m.in. komentarz pod redakcją Gniewka do 292 kc, Legalis) w świetle omawianego przepisu do zasiedzenia służebności nie prowadzi każde korzystanie z nieruchomości odpowiadające treści służebności, ale tylko takie, które polega na władaniu nieruchomością odpowiadającą treści służebności polegającej na korzystaniu z widocznego i trwałego urządzenia. Przepisy KC nie wyjaśniają, co należy rozumieć przez pojęcie trwałego i widocznego urządzenia. Przez pojęcie urządzenia niewątpliwie należy jednak rozumieć rodzaj mechanizmu lub zespół elementów służących do wykonywania określonych czynności, czy też ułatwiających je. Przyjmuje się, że za trwałe i widoczne urządzenie, o którym mowa w art. 292 kc, należy uznać obiekt będący wynikiem świadomej i celowej aktywności człowieka, sztuczną konstrukcją. Zatem urządzeniem, z którego korzystanie prowadzi do zasiedzenia służebności, jest wynik działań człowieka uzewnętrzniony w trwałej postaci, który ma umożliwiać lub ułatwiać korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści oznaczonej służebności. Dlatego też urządzenie to powinno znajdować się na nieruchomości obciążonej. Za przykłady stosownych urządzeń podaje się: utwardzony szlak drogi, most na trasie drogi, nasypy, groble, studnie, mury, kominy, wieże itp. Fakt wzniesienia (wykonanie) urządzenia przez zainteresowanego posiadacza służebności można potraktować jako oczywistą, jednakże nie konieczną oznakę zewnętrzną korzystania z widocznego i trwałego urządzenia.

W rozpoznawanej sprawie ustalono, że już poprzednicy prawni wnioskodawcy korzystali z przedmiotowego traktu w celu dojazdu do zabudowań. Jak wynika ze zdjęć satelitarnych (...) Ośrodka (...) - dowodu najbardziej obiektywnego już w 1971 r. droga taka łączyła działkę nr (...) z drogą publiczną i był to utarty szlak. Ze zdjęć tych jednak nie wynika, że były tam trwałe urządzenia. Jednak zeznający w sprawie świadkowie C. M. i H. O., czyli osoby starsze, które w G. mieszkają od urodzenia, wskazały, że z tego traktu korzystał zarówno wnioskodawca jak i jego rodzice. Ponadto świadkowie widziały, jak wnioskodawca podzwirowywał drogę, przepusty stawiał, równał. Zeznania tych świadków

Sąd uznał za wiarygodne. Świadkowie dokładnie opisali sposób postępowania wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych, ponadto żaden z uczestników nie zdyskredytował tychże zeznań ani nie zarzucił świadkom kłamstwa.

Jednoznaczna odpowiedź co do urządzeń dały oględziny przeprowadzone na przedmiotowych nieruchomościach. Sąd udał się na miejsce i obejrzał przedmiotowy trakt, który miałby stanowić drogę dojazdową do działki (...). Sąd widział kamienie, cegły i gruz, które wystawały z drogi. Szczególnie było to widoczne na odcinkach, gdzie uczestnik postępowania S. A. zaorał tenże trakt (już po udzieleniu zabezpieczenia przez Sąd!). Widać wówczas jak grube jest to utwardzenie i jak głęboko sięga w ziemię. Gdyby do przeorania nie doszło, to urządzenia te nie byłyby tak widoczne, ponieważ dopiero teraz dokładnie i wyraźnie widać materiały, z których podłoże tego traktu zostało wykonane. Ilość nawiezonego gruzu, kamieni (które wystają z gliniastej ziemi), zrobiony przepust na działce (...) jednoznacznie świadczą o tym, że droga ta jest trwale urządzona, że te urządzenia są tam od kilkudziesięciu lat. Ponadto zauważenia wymaga, a co wynika z doświadczenia życiowego, że gdyby nie było tego utwardzenia- urządzeń - z drogi tej w niektórych szczególnie mokrych okresach roku nie można byłoby korzystać, z uwagi na to, że podłoże jest z gliniaste, a więc w okresie deszczowym nie możliwy byłby przejazd tymże traktem. Tymczasem tam są posadowione zabudowania, w których przez cały rok mieszka wnioskodawca, a wcześniej jeszcze były budynki, z których korzystali rodzice wnioskodawcy (co widać na zdjęciach satelitarnych z alt siedemdziesiątych XX w.).

Podkreślenia przy tym wymaga, że wnioskodawca sprostą regułą dowodową i wykazał, że urządzenia te – utwardzenie traktu, wykonanie przepustów- wykonał on sam, a wcześniej o tę drogę dbał jego ojciec. Okoliczności te potwierdzili zeznający w sprawie świadkowie a także uczestniczka postępowania A. D.. Natomiast najrzadziej oponujący uczestnik postępowania, który de facto nie jest właścicielem gruntu, przez który ma przebiegać droga (jak się okazało w toku postępowania właścicielem działki numer (...) jest jedynie K. A.) nie wniósł żadnych wniosków dowodowych, które mogłyby twierdzenia wnioskodawcy i przedstawione przez niego dowody obalić.

Zauważenia wymaga, że zgodnie z art. 352 § 1 i 2 kc kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności; do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Nadto z dokonanego w art. 292 kc odesłania należy wywieść wniosek o konieczności istnienia „posiadania służebności”, wykonywane przez właściciela nieruchomości, która będzie nieruchomością władnącą. Zatem do zasiedzenia służebności gruntowej niezbędne jest spełnienie przesłanki posiadania służebności, polegającego na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Stosując odpowiednio normę art. 172 kc należy stwierdzić, że do zasiedzenia służebności gruntowej wymagany jest upływ oznaczonego przez ustawodawcę czasu (dwudziestu lub trzydziestu lat) posiadania służebności. Posiadanie służebności powinno być nieprzerwane. Bieg zasiedzenia rozpoczyna się zaś od momentu, gdy posiadacz służebności przystąpił do korzystania z trwałego i widocznego urządzenia. Posiadacz służebności korzysta z domniemania ciągłości posiadania (art. 340 zd. 1 kc w zw. z art. 352 § 2 kc). Wymagany dla zasiedzenia okres czasu posiadania służebności zależy tutaj, podobnie jak w przypadku nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości, od dobrej lub złej wiary posiadacza. Stosując odpowiednio normę art. 172 kc należy stwierdzić, że posiadacz służebności gruntowej nabywa służebność, jeżeli ją posiadał nieprzerwanie od lat dwudziestu, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Natomiast po upływie lat trzydziestu posiadacz służebności gruntowej nabywa służebność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Nadto „odpowiednie” stosowanie przepisów o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie oznacza, że nie ma zastosowania do zasiedzenia służebności gruntowej wymóg samoistnego posiadania nieruchomości obciążanej (tak m.in. postanowienie SN z 11.02.2010 r., I CSK 181/09, LEX nr 564748). Posiadania prowadzącego do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie nie należy bowiem utożsamiać z posiadaniem prowadzącym do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. 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, zaś władanie w zakresie służebności gruntowej kwalifikuje się, zgodnie z art. 336 kc, jako posiadanie zależne. Znajdują natomiast jak już wyżej wskazano, odpowiednie zastosowanie m.in. przepisy o nabyciu nieruchomości przez zasiedzenie dotyczące terminów posiadania w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza (art. 172 kc, tak również postanowienie SN z 11.02.2010 r., sygn. akt I CSK 181/09) oraz, generalnie, możliwości doliczenia posiadania poprzednika (art. 176 kc). Oznacza to, że przesłanką do zasiedzenia służebności gruntowej

oprócz posiadania służebności będzie upływ oznaczonego w ustawie czasu, w zależności od tego czy posiadacz służebności był w dobrej (obecnie 20 lat) czy w złej (obecnie 30 lat) wierze (tak m.in wyrok SN z 31.01.1967 r., III CR 270/66, OSNCP 1967, nr 9 poz. 160) oraz w zależności pod rządami jakich przepisów prawa cywilnego zasiedzenie nastąpiło. Należy bowiem pamiętać, że do dnia 01 października 1990 r. kodeks cywilny w art. 172 kc przewidywał krótsze niż obecnie terminy zasiedzenia wynoszące odpowiednio 10 lat – w przypadku uzyskania posiadania w dobrej wierze i 20 lat – w przypadku uzyskania posiadania w złej wierze. Przepis art. 172 w poprzednim brzmieniu ma niewątpliwie zastosowanie do zasiedzenia, które nastąpiło jeszcze pod rządami tego przepisu. Zgodnie bowiem zaś z art. 9 ustawy z dnia 28.07.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (tzw. noweli lipcowej) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie tejże ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Przepis art. 172 kc w nowym brzmieniu ma zatem zastosowanie do zasiedzenia, które jeszcze nie nastąpiło do czasu wejścia w życie znowelizowanego przepisu.

W ocenie Sądu zostały spełnione wszystkie ww. przesłanki do nabycia przez zasiedzenie na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej wnioskodawcy służebności gruntowej obciążającej nieruchomości uczestników postępowania, a polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez ich nieruchomości pasem gruntu dokładnie określonym przez biegłą sądową E. M. na jej mapie załączonej do akt k. 112. Zdaniem Sądu wnioskodawca i jego poprzednicy prawni – rodzice jako właściciele nieruchomości sąsiedniej korzystali z trwałego i widocznego urządzenia na będącej przedmiotem sprawy nieruchomości należących do uczestników przez wymagany przez ustawę okres w sposób odpowiedni dla posiadania służebności gruntowej. Z ustalonego stanu faktycznego wynika bowiem, że ojciec wnioskodawcy już tę drogę podsypywał i utwardzał, co jest widoczne na mapie satelitarnej (co należy uznać za trwałe i widoczne urządzenie w rozumieniu art. 292 kc) przez nieruchomości uczestników i następnie korzystał z niego nie przerywając w celu przechodu i przejazdu do swojej nieruchomości ze względu na brak dostępu do drogi publicznej (co przesądza również o spełnieniu przesłanki z art. 285 § 2 kc, zgodnie z którym służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części), będąc w złej wierze, co najmniej od 6 lipca 1971 r., co wynika ze zdjęć satelitarnych z tamtego okresu. Zatem w ocenie Sądu wymagany ustawą okres posiadania służebności gruntowej upłynął najpóźniej w dniu 6 lipca 2001 r. i w tym też dniu nastąpiło zasiedzenie przedmiotowej służebności, o czym orzeczono jak w pkt 1 postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt 2 postanowienia na podstawie art. 520 § 2 kpc, nakładając na wnioskodawcę obowiązek uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa brakujących kosztów sądowych, gdyż to on najwięcej skorzystał z przedmiotowego rozstrzygnięcia- uzyskał dostęp do drogi publicznej i to on, w ocenie Sądu, powinien pokryć koszty sądowe w tym postępowaniu.

SSR Agnieszka Raczkowska