

*Sygn. akt III Ca 153/21*

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 kwietnia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Leszek Dąbek

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2022 r. w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym sprawy z wniosku H. S. oraz J. S. (S.)

z udziałem Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. oraz (...) Spółki Akcyjnej w K.

o zasiedzenie służebności gruntowej

na skutek apelacji uczestniczki postępowania (...) Spółki Akcyjnej w K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 18 grudnia 2020r., sygn. akt I Ns 594/19

**postanawia:**

**1. sprostować w części wstępnej zaskarżonego postanowienia oznaczenie przedmiotu sprawy, w ten sposób, że jest nim zasiedzenie służebności gruntowej;**

**2. zmienić zaskarżone postanowienie:**

a) **w punkcie 1. w ten sposób, że wniosek oddalić,**

b) **w punkcie 3. w ten sposób, że ustalić, iż wnioskodawcy ponoszą w całości solidarnie koszty postępowania, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Rejonowym w Gliwicach;**

**3. zasądzić solidarnie od wnioskodawców H. S. oraz J. S. (S.) na rzecz uczestniczki postępowania (...) Spółki Akcyjnej w K. kwotę 440 zł (czteryście części złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Leszek Dąbek

*Sygn. akt III Ca 153/21*

## UZASADNIENIE

**Sąd Rejonowy Gliwicach** w postanowieniu z dnia 18 12 2020r. stwierdził,

że wnioskodawcy J. S. oraz H. S. nabyli na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie z dniem 13 12 2015r. na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w G., obręb ewidencyjny P., stanowiącej działki ewidencyjne o numerach (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi KW o numerze (...), służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez działki ewidencyjne o numerach (...) położone w G., obręb ewidencyjny P., objęte KW prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gliwicach o numerze (...), pasem

o szerokości wyznaczonym przez żelbetowe płyty drogowe położone na tych działkach, oddalił wniosek w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach postępowania.

W ustalonym stanie faktycznym w motywach orzeczenia przywołał regulacje art. 172 § 1 k.c., 176 § 1 k.c., 292 k.c., art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 08 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Ustalił, że działki ewidencyjne o numerach (...) stanowiły w przeszłości fragment ulicy (...), a w drugiej połowie 80. XX wieku Państwowe Przedsiębiorstwo (...) położyło na nich żelbetowe płyty drogowe celem dojeżdżania do należącej do przedsiębiorstwa nieruchomości, które to płyty stanowiły jego własność, podobnie jak na działkach o obecnych numerach(...) w ramach prowadzonej inwestycji związanej przede wszystkim z budową pawilonu biurowego, którą zrealizowano w latach 1987-1989. Przedsiębiorstwo (...) było przed sprzedażą nieruchomości wnioskodawcom począwszy od 1990r. użytkownikiem wieczystym działek ewidencyjnych o obecnych numerach(...), dla których Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi KW o numerze (...), na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, a już wcześniej, od czasu położenia żelbetowych płyt drogowych pierwszym posiadaczem służebności drogi koniecznej celem dojeżdżania i dochodzenia od ulicy (...) do swojej nieruchomości. Wskazał, że wniosek o ujawnienie przysługującego (...) S.A. w G. prawa użytkowania wieczystego działek o numerach (...) został złożony do wydziału ksiąg wieczystych w 2003r., wówczas też została założona KW o numerze (...) i wtedy ujawniono prawo użytkowania wieczystego (...) S.A. Obecnie w treści wskazanej KW jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa-Prezydent Miasta G., zaś jako użytkownik wieczysty począwszy od 2012r. – (...) S.A. w K., nieruchomość obejmuje nie tylko działki (...), lecz również inne działki, na obszarze których znajduje się stacja transformatorowa – budynek nastawni i rozdzielni wraz z wiatami. Dnia 12 12 1995r. wnioskodawcy nabyli do wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej na mocy umowy sprzedaży od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w G. prawo użytkowania wieczystej działek ewidencyjnych o obecnych numerach (...), przy czym przy nabywaniu nieruchomości wnioskodawcy sądzili i byli przekonani, że nabywają nieruchomość położoną przy ulicy (...) z dostępem do drogi publicznej, gdyż wskazywał na to numer budynku nadany w trybie administracyjnym oraz zapewnienia sprzedającego. Ustalił także, że w przypadku drogi z płyt betonowych brak było jakichkolwiek znaków zakazu czy tablic, które informowałyby, iż korzystanie z tej drogi jest niedozwolone. Wszystkie okoliczności pozwoliły wnioskodawcom nabrać przekonania, że przejazd i przechód przez tę drogą są dopuszczalne i zgodne z prawem, a następnie w tym przekonaniu ich utwierdzały. Brak innego dostępu do nieruchomości wnioskodawców wynikał stąd, że z tyłu posesji znajduje się ciek wodny, z kolei z drugiej strony pola uprawne, do których nie ma dostępu z drogi publicznej. Tą samą drogą z płyt betonowych poruszały się również inne osoby – rolnicy dojeżdżający do pól, osoby spacerujące, biegające czy jeżdżące na rowerze. Dojazd przez wnioskodawców ową drogą następował praktycznie codziennie i w sposób nieprzerwany, gdyż zamieszkali oni na nieruchomości i aby ją opuścić lub się do niej dostać, musieli korzystać z drogi z płyt betonowych. Korzystanie z działek o numerach (...) odbywało się w zakresie szerokości żelbetowych płyt drogowych, które nie były ani wymieniane, ani przesuwane, a które równocześnie nie obejmowały całej powierzchni omawianych działek. Nieruchomość wnioskodawców posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działki o numerach (...) jako drogi wewnętrzne, ogólnodostępne i przeznaczone do ruchu pojazdów, z których korzystanie nie jest w żaden sposób zakłócanie ani utrudniane przez właściciela, czyli Gminę G. i Skarb Państwa-Prezydenta Miasta G., przy czym działki o numerach (...) w związku z wydaną decyzją zezwalającą na realizację inwestycji drogowej podlegają przekształceniu w drogę publiczną.

Następnie Sąd Rejonowy ocenił, że doszło do zasiedzenia służebności drogi koniecznej przez wnioskodawców. Wyjaśnił, że na działkach objętych wnioskiem znajduje się trwale i widoczne urządzenie służące do przechodu i przejazdu, tj. mianowicie żelbetowe płyty drogowe. Ponadto wnioskodawcy wykazali, że w okresie objętym wnioskiem, tj. od 13 12 1995r. do 13 12 2015r. owe płyty drogowe były na wskazanych działkach posadowione, wyjaśnił, że okoliczność ta wynika z zeznań świadków J. M. i W. M., jak również z zeznań samego wnioskodawcy. Przedstawiana przez nich wersja była spójna, logiczna i przekonująca, a uczestnicy poza gołosłownymi zarzutami, czy wręcz zgłaszanymi w tym zakresie wątpliwościami, nie przedstawili żadnych dowodów na obalenie relacji kreowanej przez wnioskodawców i wynikającej z przedstawionych przez nich dowodów. Wskazał także, że w KW o numerze (...) znajdują się dokumenty potwierdzające wybudowanie przez E., w ramach inwestycji budowlanej, m.in. drogi dojazdowej do nieruchomości. Była to budowa prowadzona w latach 1987-1989 polegająca na położeniu płyt zarówno

na samej nieruchomości należącej do E., jak również na całej drodze dojazdowej do ulicy (...). Sąd Rejonowy w oparciu o tę dokumentację, zwłaszcza wobec jedynie głośownego stanowiska uczestników, ustalił, że poprzednik prawny wnioskodawców wybudował cały ciąg z żelbetowych płyt drogowych, w tym na działkach objętych wnioskiem, następnie zaś płyty drogowe zbył jako zorganizowana część przedsiębiorstwa na rzecz wnioskodawców. W ocenie Sadu Rejonowego wnioskodawcy byli uprawnieni na mocy art. 176 § 1 k.c., aby doliczyć okres posiadania swojego poprzednika prawnego, lecz – stosownie do sformułowanego żądania – z tej możliwości nie skorzystali. Sąd Rejonowy przyjął dobrą wiarę po stronie wnioskodawców albowiem w jego ocenie wnioskodawcy nabyli nieruchomość od przedsiębiorstwa państwowego, a zatem od podmiotu, który – jako posiadający związek ze Skarbem Państwa i władzą publiczną – obdarzany jest szczególnym zaufaniem ze strony osób trzecich. Ponadto za istotne ocenił, że posiadanie przez budynek zlokalizowany na nieruchomości wnioskodawców numeru porządkowego oraz przyporządkowania do ulicy (...), jednoznacznie sugerowało jego położenie przy drodze publicznej – został on nadany jeszcze przed sprzedażą nieruchomości przez przedsiębiorstwo (...), co dodatkowo mogło utwierdzać wnioskodawców w przekonaniu, iż są w pełni uprawnieni do korzystania z drogi dojazdowej. Na podstawie powyższych ustaleń i ocen, Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu orzekł na mocy regulacji art. 520 § 2 k.p.c.

Orzeczenie zaskarżyła **uczestniczka postępowania (...) S.A. w K.**, która wniosła o jego zmianę poprzez „wskazanie, że zasiedzenie służebności drogowej (drogi koniecznej) nastąpiło na prawie własności nieruchomości obciążonych, bądź jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji. Ponadto wniosła o obciążenie wnioskodawców kosztami postępowania za pierwszą instancję oraz o zasądzenie solidarnie od wnioskodawców na jej rzecz zwrotu kosztów za obie instancje.

Zarzuciła, że ferując zaskarżone postanowienie naruszono przepis prawa materialnego – regulację art. 145 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie wyrażające się w przyjęciu, że dla stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie służebności drogowej (drogi koniecznej) bez znaczenia pozostaje wskazanie, że na gruncie rozpoznawanej sprawy nie było potrzeby, ale wręcz byłoby nieprawidłowe stwierdzanie zasiedzenia służebności drogi koniecznej na danym prawie (prawie własności czy też użytkowaniu wieczystym), podczas gdy z treści przywołanego przepisu wynika w sposób jednoznaczny, że służebność drogowa (drogi koniecznej) może być ustanowiona (tu nabyta przez zasiedzenie) na własności nieruchomości obciążonych.

W uzasadnieniu apelacji podniosła, że Sąd pierwszej instancji formułując swoje stanowisko pominął, wynikający wprost z treści przepisu art. 145 § 1 k.c. nakaz ustanawiania służebności drogowej na prawie własności, jak bowiem stanowi wskazana powyżej norma jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej

lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna).

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

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował roszczenia wnioskodawców,

a następnie prawidłowo rozpoznał sprawę.

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia nie były kwestionowane w apelacji.

W części dotyczą one okoliczności bezspornych pomiędzy stronami,

a w pozostałym zakresie mają podstawę w wiarygodnych informacjach zawartych

we wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia źródłach dowodowych, których ocena jest logiczna oraz zgodna z zasadami doświadczenia życiowego i Sąd odwoławczy ją podziela.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Wnioskodawcy dochodzą w niniejszej sprawie stwierdzenia przez Sąd nabycia na rzecz przynależnych im nieruchomości gruntowych w drodze zasiedzenia służebności drogi po wskazanych we wniosku nieruchomościach gruntowych o numerach geodezyjnych : (...),

Dlatego Sąd Rejonowy słusznie ocenił ich roszczenie ma umocowanie

w regulacji art. 172 k.c. w związku z art. 292 zd. 2 k.c., lecz wadliwie ją zastosował

(w sprawie nie ma zastosowania regulacja art. 145 k.c. stąd też wbrew zarzutowi apelacji nie mogła ona zostać naruszona przez Sąd pierwszej instancji).

Przy jej stosowaniu umknęło bowiem jego uwadze, że zgodnie z przyjętym

w judykaturze i akceptowanym w doktrynie prawnym poglądem prawnym „Drogę konieczną może zasiedzieć samoistny posiadacz tylko wówczas, gdy we własnym zakresie wykona trwale i widoczne urządzenia, o których mowa w art. 292 k.c.” (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 08 2011r. III CZP 10/11, oSNC 2011/12/129, LEX 862939, R.. (...), Biul.SN 2011/8/6, wcześniej np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 03 1998r. I CKN 543/97, LEX nr 78419 oraz).

Z poczynionych i nie kwestionowanych w postępowaniu apelacyjnym ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego wynika, iż szlak drogowy po nieruchomościach o urządzonych księgach wieczystych o numerach geodezyjnych : (...) został urządzony drugiej połowie lat 80-tych XX wieku przez Przedsiębiorstwo (...) w G. poprzez posadowienie na gruncie płyt żelbetowych.

W tym czasie właścicielem gruntów należących do wnioskodawców był także Skarb Państwa, wobec czego posadowienie płyt na spornym gruncie i korzystanie przez niego z urzonego szlaku drogowego nie doprowadziło wówczas do powstania „stanu posiadania w zakresie odpowiadającym treści służebności” (do jego powstania konieczne jest istnienie odrębnej własności nieruchomości władnącej i obciążonej), którego istnienie stanowi przesłankę nabycia w drodze zasiedzenia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej.

W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność wnioskodawców taki stan mógł bowiem powstać potencjalnie dopiero na skutek nabycia przez poprzednika prawnego wnioskodawców prawa wieczystego użytkowania tych gruntów.

Warunkiem jego zaistnienia było przy tym urządzenie po powstaniu tego prawa przez poprzednika prawnego wnioskodawców lub później przez nich samego trwałego i widocznego urządzenia na gruncie, **gdyż jego urządzenie ma stanowić ostrzeżenie dla właściciela przed skutkami korzystania z jego nieruchomości przez osobę nieuprawnioną** (por. w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego składu siedmiu sędziów z dnia 9 08 2011r. III CZP 10/11), z czym z podanych powyżej względów nie mamy do czynienia w sprawie.

Dlatego w niniejszej sprawie nie zostały zrealizowane przewidziane w przywołanej na wstępie regulacji prawnej przesłanki zasadności wniosku wnioskodawców, co czyni go nieuzasadnionym i powinno być prowadzić do jego oddalenia

Nie znalazło do prawidłowego odzwierciedlenia w zaskarżonym postanowieniu.

Czyni to apelację uzasadnioną i prowadziło do zmiany zaskarżonego postanowienia - przy zastosowaniu regulacji art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. - poprzez oddalenie wniosku, a w konsekwencji tego także do zmiany orzeczenia

o kosztach postępowania (orzekano o nich stosując regulację art. 520 § 2 k.p.c.,

gdyż interesy uczestników są sprzeczne, a wniosek został oddalony).

**Reasumując zaskarżone postanowienie jest wadliwe i dlatego apelację jako uzasadnioną uwzględniono orzekając jak w sentencji w oparciu o regulację**

**art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.**

**O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując o regulację art. 520 § 2 k.p.c. z tych samych względów, które legły u podstaw orzeczenia o kosztach postępowania za pierwszą instancję, biorąc pod uwagę, że wnioskodawcy w całości ulegli w postępowaniu apelacyjnym, wobec czego powinni solidarnie zwrócić uczestniczące postępowania poniesione przez nią w tym postępowaniu koszty, na które złożyła się: opłata od apelacji w kwocie 200 zł oraz wynagrodzenie procesjonalnego pełnomocnika w kwocie 240 zł, które ustalono na mocy § 10 ust. 1 pkt 1 i § 5 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 10 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r., poz. 1800). Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zastosowania regulacji art. 102 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.**

**Sprostowania oczywistej niedokładności zawartej w części wstępnej zaskarżonego postanowienia w oznaczeniu przedmiotu sprawy dokonano przy zastosowaniu regulacji art. 350 § 1 i 3 k.p.c.,**

SSO Leszek Dąbek