

Sygn. akt I Ns 856/16

POSTANOWIENIE

Dnia 13 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Targu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Przemysław Mościcki

Protokolant: st. prot. sąd. H. K.

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2017 r. w Nowym Targu

na rozprawie

sprawy z wniosku A. S. (1), M. Ł.

z udziałem A. C. (1), M. C., B. K., B. T.

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia

I. stwierdzić, że wnioskodawcy M. Ł. i A. S. (1) nabyli przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2013 r. na rzecz każdorazowych właścicieli działek ewid. nr: (...), (...), (...) i (...) położonych w P., gmina C., objętych (...) nr (...) służebność przejazdu i przechodu po istniejącej w terenie drodze biegnącej od drogi publicznej wojewódzkiej nr 958 po działce ewid. nr (...), położonej w P., gmina C., objętej księgą wieczystą (...) oznaczonej w opracowaniu do celów sądowych do zasiedzenia służebności gruntowej na działce ewid. nr (...) z dnia 19 czerwca 2017 r., l.ks.zam. (...) sporządzonego przez geodetę uprawnionego mgr inż. M. G. (1) linią przerywaną koloru brązowego wzdłuż pkt. W1-W2-W3-W5-W8-W9-W10-W7-W6-W4-W1;

II. nakazać ściągnąć od wnioskodawców M. Ł. i A. S. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w N. kwotę 52 zł (pięćdziesiąt dwa złote) tytułem wydatków;

III. orzec, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 856/16

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 13 października 2017 r.

A. S. (1) i M. Ł. domagali się stwierdzenia nabycia w drodze zasiedzenia na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr (...) położonych w P. służebności polegającej na prawie przejazdu i przechodu biegnącej po działce (...).

W uzasadnieniu podnieśli, że wnioskodawcy wraz z rodzinami zamieszkują od wielu lat na swojej nieruchomości, którą nabyli od S. J. na podstawie dziedziczenia. Przejazd i przechód po działce uczestników trwa nieprzerwanie i w sposób niezakłócony od 1978 r. kiedy to S. J. uzyskała akt własności ziemi na nieruchomości władnące. Szlak na działce (...) jest jedyną drogą umożliwiającą dojazd maszyn i samochodów do nieruchomości wnioskodawców.

Następnie wnioskodawcy sprecyzowali, że termin zasiedzenia upłynął z dniem 5 listopada 2001 r., tj. z upływem trzydziestu lat po tym, gdy S. J. nabyła swoją nieruchomość w drodze uwłaszczenia (k. 47-48).

Uczestnicy A. i M. C., właściciele działki (...), sprzeciwili się wnioskowi. Pełnomocnik uczestnika w odpowiedzi na wniosek podniósł, że o ile prawdą jest, że wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni korzystali z nieruchomości, która jest obecnie własnością uczestników, to jednak odbywało się to za zgodą uprzednich właścicieli, tj. Z. i S. B. (1). Dodatkowo na działce uczestników nigdy nie powstało trwałe i widoczne urządzenie. Obecnie wbrew sprzeciwom uczestników, wnioskodawcy wysypują na ich działkę żwir i inne materiały, jednak działania te są całkowicie bezprzedmiotowe zważywszy na to, że w okresie poprzednich trzydziestu lat teren ten był w zasadzie porośnięty trawą z nieznacznie zaznaczonymi śladami przejazdów. Uczestnik podkreślił, że wnioskodawcy posiadają dostęp do drogi publicznej od drugiej strony swojej posesji.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielami nieruchomości położonej w P. złożonej z działek (...) są wnioskodawcy M. Ł., A. S. (1) a ponadto uczestnicy B. K. i B. T., którzy własność tej nieruchomości nabyli na podstawie dziedziczenia po S. J., zmarłej 12 lipca 2005 r. S. J. była właścicielką tej nieruchomości na podstawie aktu własności ziemi z 24 maja 1978 r.

dowód: odpis postanowienia z 29.07.2010, I Ns 794/08 – k. 3, (...) nr (...) – k. 14.

Właścicielami działki (...) są A. C. (1) i M. C., którzy nabyli ją na podstawie umowy sprzedaży z 16 lutego 2015 r. od S. B. (1).

dowód: wydruk KW – k. 15-19.

Działki wnioskodawców stanowią jedną posesję zabudowaną w części północno-zachodniej budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi tworzącymi charakterystyczną „podkowę”. Działka (...) stanowi część posesji uczestników A. i M. C., na którą składają się ponadto działki (...), na których posadowiony jest budynek mieszkalny. Obie posesje – wnioskodawców i uczestników położone są między dwiema drogami: od strony wschodniej przebiega droga główna (droga wojewódzka nr (...)) łącząca C. z Z., a od strony zachodniej – droga gminna. Droga gminna została wyasfaltowana w latach dwutysięcznych, wcześniej była to utwardzona droga gruntowa. W terenie faktycznie z działki wnioskodawców nie ma przejazdu na drogę gminną, gdyż od tej strony posesja wnioskodawców zamknięta jest budynkiem stodoły. Stodoła ta posiada wrota wychodzące na drogę gminną, jak i na podwórko posesji wnioskodawców. Obok stodoły (po jej północno-wschodniej stronie) istnieje jedynie szerokie na około metr przejście w kierunku drogi gminnej. Posesja wnioskodawców posiada połączenie z drogą główną poprzez działkę nr (...), na której znajdują się wyraźne koleiny drogi gruntowej, na całej długości pokryte kamieniami i wysypane żwirem a częściowo także gruzem. Pomiędzy posesjami stron istnieje ogrodzenie, w którym na szerokości opisanej drogi znajduje się brama, prowadząca od strony posesji uczestników na posesję wnioskodawców. Za bramą na posesji wnioskodawców znajduje się przestrzeń wykorzystywana jako parking.

dowód: protokół oględzin – k. 102, mapa sytuacyjno-wysokościowa w opinii biegłej M. G. – k. 107, zdjęcie z portalu mapowego Gminy C. – k. 4, zdjęcia – k. 40-44.

S. B. (1), uprzedni właściciel działki (...) oraz S. J., poprzedniczka prawna wnioskodawców, byli rodzeństwem. (...) tworzące ich posesję należały do ich ojca I. B., który podzielił je pomiędzy rodzeństwo w latach sześćdziesiątych. Końcem lat sześćdziesiątych S. J. na swojej posesji wybudowała budynek mieszkalny. Dom rodzinny S. J. i S. B. (1) znajdował się zaś po przeciwnej stronie dzisiejszej drogi wojewódzkiej. Po wybudowaniu nowego domu na obecnych działkach władających S. J. zamieszkiwała w nim od roku 1970 wraz z rodziną.

dowód: zezn. wniosk. M.Ł. – k. 45/2.

Ze S. J. w domu tym zamieszkiwał z córką również I. B. aż do swojej śmierci ok. 1986 r., a w latach 1972-1973 także Z. B. (1), żona S. B. (1). Wszyscy domownicy korzystali wówczas z dojścia do drogi głównej po obecnym przedmiocie sporu.

dowód: zezn. wniosk. M.Ł. – k. 45/2; zezn. wniosk. A. S. – k. 144/2; część. zezn. świadka Z. B. – k. 145/2.

S. J. nie pytała brata o zgodę na korzystanie z tej drogi. S. B. (1) nie sprzeciwiał się korzystaniu przez nią z tej drogi, jak również nie dawał na to nigdy zgody. S. J. uważała, że może jednak po drodze chodzić i jeździć, gdyż jest to jej droga ustanowiona na skutek podziału posesji przez I. B.. Z drogi tej S. J. korzystała w celu przechodzenia, ale także dojazdu do jej gospodarstwa położonego w części po drugiej stronie dzisiejszej drogi wojewódzkiej. Pędziła także po tej drodze bydło (zezn. świadka Z. B. – k. 146). Początkowo jeździła koniem, a następnie także traktorem. W związku z tym konieczne było okresowe naprawianie drogi poprzez podsypywanie powstających dziur żwirem i tłucznem. To I. B. wyznaczył drogę na dojazd, on także wykonał mostek od drogi głównej. Rodzina wnioskodawców nie tylko naprawiała drogę, ale także wymieniała np. kręgi betonowe pod mostkiem. W latach dziewięćdziesiątych na zlecenie A. S. (1) na drogę był wysypywany gruz. Ponadto droga była okresowo odgradzona od reszty posesji S. B. (1) płotem.

dowód: zezn. wniosk. M.Ł. – k. 45/2; zezn. wniosk. A. S. – k. 144/2; zezn. świadków: J. L. – k. 146, A. I. – k. 146/2, R.B. – k. 155/2.

S. B. (1) nie wyrażał nigdy zgody na to, aby jego siostra, a następnie wnioskodawcy korzystali ze spornej drogi. Nie podejmował jednak żadnych czynności, aby im tego formalnie zabronić.

dowód: zezn. uczestnika A. C. – k. 46; zezn. świadków S. B. i Z.B. – k. 145.

S. B. (1) na swojej posesji dom wybudował później niż S. J., w latach siedemdziesiątych. Następnie w 1981 wyprowadził się do żony do Czarnego Dunajce i nie interesował się swoją nieruchomością, bywał na niej sporadycznie.

dowód: zezn. wniosk. M.Ł. – k. 46, część. zezn. świadka S. B. – k. 145, zezn. świadka Z. B. – k. 145/2

Droga w terenie widoczna jest na zdjęciach lotniczych co najmniej od 1977 r. Zdjęcie lotnicze z 1983 dokumentuje nie tylko istnienie wyraźnie widocznej drogi, ale również ogrodzenia posesji S. J. z bramą w poprzek drogi, widocznej po obu stronach bramy.

dowód: zdjęcia lotnicze – k. 87.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów. Identyfikacji przedmiotu sporu Sąd dokonał w oparciu o dostarczony materiał fotograficzny, dowód z oględzin oraz opinii biegłej geodety.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania wnioskodawczyni M. Ł. i A. S. (1) co do tego, że od początku lat siedemdziesiątych przedmiot sporu był używany jako droga dojścia i dojazdu do ich posesji. Sąd uznał te zeznania również wiarygodne w zakresie tego, że zarówno S. J., jak i członkowie jej rodziny dbali o przedmiotową drogę, w szczególności w miarę potrzeby ją poprawiali. Zeznania wnioskodawców zostały poparte zeznaniami świadków A. I. (2), J. L. (2) i R. B., a wszystkie te zeznania nie budziły wątpliwości w świetle logiki i zasad doświadczenia życiowego. Należy mieć bowiem na uwadze, że również z zeznań świadków uczestników, tj. Z. i S. B. (1) wynika, że podział posesji pomiędzy S. J. a S. B. (1) został dokonany przez ich ojca I. B.. I. B. następnie zamieszkał razem ze S. J. w wybudowanym przez nią domu, na dzisiejszej nieruchomości władnącej. Po drugiej stronie drogi pozostał stary dom rodzinny, a także – co potwierdziła świadek Z. B. (1) – działki wchodzące w skład gospodarstwa (...) („S. J. też miała pole przy rzece, tj. po drugiej stronie drogi niż miała dom”). Już tylko te okoliczności wskazują na to, że choćby dla zachowania komunikacji pomiędzy starym a nowym domem musiała istnieć droga. Istnienie drogi w terenie jest zresztą niewątpliwie na skutek przedstawienia zdjęć lotniczych przedmiotu sporu, z których najwcześniejsze dokumentuje stan z 1977. Na zdjęciu tym droga jest wyraźnie widoczna. Drogę tę musiał wyznaczyć I. B., jako ten, który dokonał podziału nieruchomości między syna i córkę. Trudno uznać, aby ktokolwiek z jego dzieci sprzeciwiał się takiej decyzji. I. B. dokonał podziału działek między S. J. i S. B. (1) a z podziałem tym w sposób naturalny musiało wiązać się wyznaczenie drogi i to drogi, z której potem korzystano celem dojścia w kierunku drogi głównej i starego domu. W tych okolicznościach nie może budzić wątpliwości, że wszyscy członkowie rodziny, w tym także S. B. (1) musiał respektować prawo swojej siostry do korzystania z części jego nieruchomości przeznaczonej jeszcze decyzją ojca jako droga dojścia i dojazdu do posesji S. J.. Ewidentną konsekwencją tego, że droga istniała, została wyznaczona dla potrzeb S. J., jest to, że S. J. następnie zbudowała stodołę w taki sposób, iż zablokowała sobie dostęp do drogi gminnej, położonej po zachodniej stronie jej

posesji. Niewątpliwie tego rodzaju zachowanie S. J. było możliwe tylko dlatego, iż wiedziała ona, że właściwy dostęp do jej nieruchomości zapewnia droga wyznaczona po posesji jej brata. Nie potrzebowała zatem dojazdu od strony drogi gminnej – w tym zakresie wystarczało jedynie wykonanie wrót w stodole dla potrzeb gospodarstwa. Głównym i naturalnym szlakiem drożnym musiała być droga wyznaczona jeszcze decyzją ojca, o czym świadczy fakt nie tylko jej fizycznego istnienia udokumentowanego fotografiami lotniczymi, ale także fakt wykonania bramy w świetle drogi. Co istotne nawet świadek Z. B. (1) potwierdziła, że domownicy korzystali ze spornej drogi, a nawet, że S. J. pędziła po niej bydło. Skoro droga została wyznaczona i faktycznie funkcjonowała, to nie budzi wątpliwości, że zarówno S. J., jak i jej domownicy, w tym wnioskodawcy dbali o drogę i w miarę potrzeby ją poprawiali. Dlatego też za wiarygodne należało uznać zeznania nie tylko samych wnioskodawców, ale także świadków J. L. (2), A. I. (2) i R. B., które potwierdzały te okoliczności.

Zeznania S. B. (1) jako sprzeczne z powyższymi logicznymi zeznaniami należało uznać za niewiarygodne. Zeznania te były tendencyjne i nielogiczne, w szczególności w części, gdzie świadek usiłował nieudolnie przekonać, że budowa stodoły zagrządzającej dostęp do nieruchomości od strony drogi jest czymś typowym, uzasadnionym zwyczajem. Nie można dać wiary świadkowi, że nie było żadnej bramy pomiędzy posesjami. Co innego wynika choćby ze zdjęcia lotniczego z 1983 r., na którym widać wyraźnie dochodzącą drogę z obu stron ogrodzenia. Oczywiście jest zatem, że drogę tę musiała przedzielać brama, której istnienie stwierdzono zresztą w trakcie oględzin. Zeznania S. B. (1), że pomiędzy posesjami był tylko płot a nie było bramy sprzeczne są nie tylko z logiczną wersją wnioskodawców, że przecież w domu S. J. mieszkał jej ojciec, który przez posesję świadka przechodził do starego domu, ale także z zeznaniami Z. B. (1), która wprost przyznała, że domownicy S. J. chodzili po ich posesji. Nie sposób również przyjąć, aby inaczej niż po spornej drodze były dowożone materiały budowlane na budowę domu S. J., gdyż to od tej strony dojeżdżało się z drogi głównej i od domu rodzinnego. Sama zaś budowa domu przez S. J. z wykorzystaniem spornej drogi, uzasadnia wiarygodne twierdzenia wnioskodawców, że to z inicjatywy S. J. i jej ojca został wykonany mostek prowadzący do spornej drogi.

Zeznania A. C. (1) miały niewielkie znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż uczestnik ten nie posiadał wiadomości wcześniejszych niż jego zainteresowanie nieruchomością w 2015 r. w związku z planowanym jej zakupem.

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do treści przepisu art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, przy czym przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Służebność gruntowa jest jedynym spośród ograniczonych praw rzeczowych, które może powstać ex lege w trybie zasiedzenia, muszą jednak zostać spełnione przesłanki określone w powołanym przepisie oraz odpowiednio zastosowane przesłanki z przepisu art. 172 k.c., dotyczącego zasiedzenia nieruchomości. Przede wszystkim zauważyć należy, iż zgodnie z treścią art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, „gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia”, a za trwałe i widoczne mogą być uznane tylko urządzenia będące efektem świadomego, aktywnego działania ludzkiego, takie jak np. utwardzony szlak drogi, most na trasie drogi, nasypy, groble, studnie, mury, kominy, wieże itp. Odesłanie do przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie oznacza, że do spraw o nabycie służebności w drodze zasiedzenia zastosowanie znajdują normy art. 172 (i dalszych przepisów) k.c. Wymagane jest posiadanie służebności, czyli faktyczne korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności (art. 352 k.c.). Nadto do zasiedzenia służebności gruntowej wymagany jest upływ oznaczonego przez ustawodawcę czasu posiadania służebności, który zależy tutaj, podobnie jak w przypadku nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości, od dobrej lub złej wiary posiadacza. Stosując odpowiednio normę art. 172 k.c. 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 jej posiadanie w złej wierze.

Ustalony stan faktyczny prowadzi do wniosku, że od końca lat sześćdziesiątych S. J. była posiadaczem samoistnym służebności polegającej na prawie przechodu, a także przejazdu do swojego domu z wykorzystaniem działki (...). S.

J. korzystała z drogi ustanowionej w związku z podziałem nieruchomości dokonanego przez jej ojca I. B. pomiędzy nią a jej brata S. B. (1). Istnienie drogi w terenie nie budziło wątpliwości, jest ona widoczna już na zdjęciu lotniczym z 1977. Trwałym i widocznym urządzeniem oprócz drogi, którą S. J. oraz jej domownicy, w tym wnioskodawcy M. Ł. i A. S. (1), naprawiali utwardzając żwirem, jest także brama w ogrodzeniu wychodząca na stronę działki (...). Brama taka, otwierana w sposób umożliwiający korzystanie z widocznej w terenie drogi, musi być uznana za urządzenie tego rodzaju, które pozwalało właścicielowi nieruchomości sąsiedniej na uznanie, iż sąsiad zamierza korzystać z jego nieruchomości w celu dojścia / dojazdu. Taki jest wszak cel funkcjonowania trwałego i widocznego urządzenia opisanego w art. 292 k.c. Chodzi o to, aby istniało jednoznaczne ostrzeżenie dla właściciela nieruchomości obciążanej, iż osoba trzecia zamierza korzystać z jego nieruchomości w sposób wykraczający poza zwykłe stosunki sąsiedzkie, czy też tylko zwykłe przygodne korzystanie z nieruchomości. Funkcjonowanie trwałego i widocznego urządzenia ma pokazywać właścicielowi nieruchomości obciążanej służebnością, iż osoba, która dane urządzenie wzniosła, zamierza korzystać z nieruchomości obciążanej w taki sposób, jakby miała do niej określone prawo. Niewątpliwie postawienie bramy oraz faktyczne urządzenie drogi, która była widoczna w terenie oraz jej późniejsze naprawianie musi być uznane za celowe działanie ludzkie, które stanowi formę jednoznacznej demonstracji zamiaru korzystania z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności. S. J. korzystała z nieruchomości brata z wykorzystaniem wyraźnie istniejącej w terenie drogi oraz wzniesionej w tym celu bramy, umożliwiającej jej wstęp na nieruchomość S. B. (1). Co więcej droga ta okresowo była oddzielona od reszty posesji S. B. (1) płotem żerdziowym (drewnianym), pozostawiono zatem wyraźną przestrzeń, o której każdy musiał wiedzieć, iż stanowi drogę dojazdową do nieruchomości wnioskodawców. O tym, że S. B. (1) czuła się uprawniona do korzystania z nieruchomości brata w celu dojścia i dojazdu świadczy okoliczność, że zabudowała budynkiem stodoły alternatywną możliwość dostępu do drogi publicznej. Takie zachowanie świadczy o samoistnym posiadaniu służebności po działce (...). O samoistnym posiadaniu służebności świadczy także to, że – jak wynika z zeznań uczestnika A. C. (1) oraz zgłoszonych przez niego świadków S. B. (1) i Z. S. B. nie wyrażał zgody na korzystanie przez siostrę a następnie wnioskodawców z jego nieruchomości w zakresie służebności drogi. Wykonywanie służebności w braku zgody właściciela nieruchomości obciążanej świadczy o samoistnym posiadaniu tej służebności, gdyż w przeciwnym razie, tj. gdyby zgoda taka istniała, należałoby mówić o stosunku użyczenia lub prekarium, które to stosunki w zasadzie wykluczałyby zasiedzenie z uwagi na brak samoistności posiadania - analogicznie jak to jest w przypadku zasiedzenia prawa własności nieruchomości, gdy zgoda właściciela wyklucza zasiedzenie z uwagi na to, że posiadacz korzystając z cudzej nieruchomości za zgodą właściciela nie może być traktowany jako posiadacz samoistny. Należy zauważyć, iż wbrew twierdzeniom odpowiedzi na wniosek, wnioskodawcy nie korzystali z nieruchomości obciążanej za zgodą jej właściciela, lecz wbrew tej zgodzie, co przyznał sam uczestnik A. C. (1) i zgłoszeni przez niego świadkowie.

Zarówno S. J., jak i wnioskodawcy, jej następcy prawni korzystali zatem z urządzonej w terenie drogi, przez okres ponad trzydziestu lat. Jakkolwiek stan faktyczny wskazuje na to, że korzystanie to miało miejsce już od początku lat siedemdziesiątych (choćby w związku z budową domu S. J.), to jednak z całą pewnością trwale i widoczne urządzenie jest widoczne dopiero na zdjęciu lotniczym z 1983 r., które obrazuje zarówno drogę, jak i bramę (ogrodzenie) umożliwiające korzystanie z drogi przebiegającej po działce (...). Najpóźniej zatem od tego momentu rozpoczął się bieg terminu zasiedzenia, które nastąpiło po upływie lat trzydziestu, tj. najpóźniej z końcem 2013 r. Stąd należało orzec o zasiedzeniu jak w pkt. I sentencji.

Bez znaczenia dla nabycia służebności przez zasiedzenie jest okoliczność czy wnioskodawcy posiadają alternatywny dostęp do swojej nieruchomości.

W pkt. II postanowienia Sąd orzekł o wydatkach na podstawie art. 83 ust. 2 u.k.s.c. Wydatki związane z opinią biegłej zostały pokryte przez wnioskodawców, pozostała jedynie kwestia wydatków związanych z kosztami świadka K. F.. Ponieważ był to świadek wnioskodawców, to ich należało obciążyć wydatkami związanymi ze stawiennictwem świadka na oględzinach.

O pozostałych kosztach stron orzeczono w pkt. III postanowienia na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

SSR Przemysław Mościcki