

Sygn. akt I Ns 253/20

POSTANOWIENIE

Dnia 7 czerwca 2021 roku

Sąd Rejonowy w Opocznie, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. M. M. (1)

Protokolant: sek. sąd. P. N.

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2021 roku w Opocznie

na rozprawie

sprawy z wniosku T. G.

z udziałem K. M.

o stwierdzenie nabycia służebności drogi koniecznej przez zasiedzenie

postanawia:

oddalić wniosek.

Sygn. akt I Ns 253/20

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 13 lipca 2020 r. (data wpływu) wnioskodawczynie T. G., reprezentowana przez pełnomocnika – adwokata, wносиła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 25 lutego 2009 r. służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość obciążoną położoną w miejscowości M., gmina M., powiat (...) oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...) na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości władnącej położonej w miejscowości M., gmina M., powiat (...) oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...).

W uzasadnieniu wniosku podniosła, iż jest właścicielką nieruchomości położonej w M. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) na mocy umowy darowizny dokonanej na jej rzecz przez rodziców J. i M. P. w dniu 1 grudnia 2003 r., którzy użytkowali tę działkę co najmniej od 25 listopada 1979 r. Z uwagi na brak innego dojazdu do pozostających w ich posiadaniu gruntów ornych, bez wyraźnego sprzeciwu uprzedniego właściciela działki oznaczonej numerem (...) T. M., korzystali oni z przejazdu od drogi publicznej. Wnioskodawczynie podniosła, że konieczność usankcjonowania 30 – letniego, samoistnego posiadania służebności wynika z faktu zaorania drogi przez dzierżawcę nieruchomości obciążonej O. M. w marcu 2020 r. oraz utrudniania przejazdu wnioskodawczynie (wniosek k. 3-19).

W odpowiedzi na wniosek z dnia 6 sierpnia 2020 r. uczestnik postępowania K. M. wnosił o oddalenie wniosku w całości i zasądzenie od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych zgodnie z treścią art. 520 § 2 lub § 3 k.p.c (odpowiedź na wniosek k. 24-33).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 1,40 ha położona jest w M., gmina M., powiat (...), województwo (...). Stanowi ona pastwiska trwale, grunty orne sady i rowy. Dla nieruchomości tej w Sądzie Rejonowym w Opocznie prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...). Na wyżej wymienioną nieruchomość w dniu 24 lutego 1979 r. J. P. i jego żona M. P. uzyskali akt własności ziemi Nr ON-451/100/79. Następnie na

mocy umowy darowizny sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 1 grudnia 2003 r. przed notariuszem T. D. prowadzącą Kancelarię Notarialną w O. Rep. A Nr 5671/2003 J. P. i jego żona M. P. darowali m.in. przedmiotową nieruchomość swojej córce – wnioskodawczyni T. G. (wówczas T. C.).

Tym samym aktem notarialnym małżonkowie P. darowali wnioskodawczyni nieruchomość położoną w M. oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 0,08 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...).

/dowód: - akta księgi wieczystej Kw nr (...),

- akta księgi wieczystej Kw nr (...)/

Sąsiadująca bezpośrednio z działką (...) nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki (...) stanowi własność uczestnika postępowania K. M., wcześniej była ona w posiadaniu jego poprzedników prawnych. Położona jest ona przy drodze przez wieś M.. Droga jest wyłożona asfaltem. Pobocze jest porośnięte trawą, brak jest rowu. Działka uczestnika stanowi łąkę, która zaczyna się od krawędzi asfaltu. Po prawej stronie łąki znajduje się pas szerokości 3 metrów ze zgarniętą trawą. Ściągnięta nawierzchnia trawy została usypana na dwie kupki.

Działka wnioskodawczyni oznaczona w ewidencji gruntów numerem 194 stanowi pole uprawne i łąkę. Za działką nr (...) znajduje się działka nr (...), która także należy do wnioskodawczyni i znajduje się na niej sad oraz pole uprawne. Działka nr (...) przechodzi w działkę (...), która wychodzi na drogę przez wieś i w całości stanowi łąkę, która sięga do krawędzi drogi asfaltowej.

/dowód: - protokół i szkic z oględzin nieruchomości k. 73 – 75/

Przez działkę nr (...) do działki nr (...) przejeżdżali rodzice wnioskodawczyni, a następnie sama wnioskodawczyni. Było to kilka razy w roku, w zależności od tego ile razy musieli kosić trawę na łące. Aktualnie działkę nr (...) dzierżawi O. M.. Od 2000 roku działka jest dzierżawiona przez rodzinę M.. W maju 2020 r. wnioskodawczyni robiła kostkę na swoim podwórku i pozostałości z tych prac w postaci gruzu wywozła na działkę uczestnika celem utwardzenia drogi do swojej działki. Utwardzenie to zostało zepchnięte przez aktualnego dzierżawcę działki, który działkę tę wykasza i wysypyany gruz utrudniałby mu tę czynność.

/dowód: - zeznania świadków: H. M. k. 55v,

T. M. k. 55v – 56,

M. P. k. 56 – 56v,

Z. M. k. 56v,

J. P. k. 66v,

J. S. k. 67,

A. D. k. 67v,

O. M. k. 67v – 68,

E. P. k. 68,

- zeznania wnioskodawczyni T. G.

k. 82 – 82v,

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody, uznając je za wiarygodne. W niniejszej sprawie stan faktyczny w zasadzie nie był sporny, bowiem strony i świadkowie zgodnie zeznawali na okoliczności najistotniejsze dla rozstrzygnięcia sprawy jak dawny i obecny wygląd drogi oraz sposób korzystania z niej przez wnioskodawczynię i jej poprzedników prawnych. Rozbieżności dotyczyły jedynie szczegółów. Wnioskodawczyni twierdziła, że droga miała kiedyś urządzony mostek i wyłożona była kamieniami przez jej rodziców. Świadek M. P. (matka wnioskodawczyni) wskazywała również na okoliczność, że w latach 60 jak była dzieckiem, był urządzony mostek oraz że jej rodzice nawozili kamieni, które obecnie pozarastały. Okolicznością tym zaprzeczał uczestnik. Również świadek H. M. zeznał, że nie było mostka. Będąc na gruncie podczas oględzin nieruchomości Sąd nie stwierdził istnienia mostka, ani nie było na pasie łąki wyłożonych kamieni. Zeznania wnioskodawczyni w tej części dotyczą bardzo dawnego okresu i nawet przyjmując, że w latach 60 był mostek, to jego obecny brak, jak również brak trwałego urządzenia drogi świadczy o tym, że roszczęcy sobie prawo do służebności gruntowej w żaden sposób nie dbali o to aby urządzenie drogi było trwałe.

Nadto świadek M. P. wskazywała, że część działki (...), przez którą przejeżdżali należała im się, gdyż była wynikiem tego, że Z. i W. C. – poprzednicy prawni działki nr (...) zgodzili się w czasie uwłaszczeń na poszerzenie działki nr (...) należącej do S. i M. małżonków M.. W zamian za to rodzina C. mogła przejeżdżać przez działkę (...). Okoliczności dotyczące zamiany części gruntu wynikają tylko z zeznań świadka M. P.. Świadek T. M. – ojciec uczestnika – wskazywał, że nic mu nie wiadomo na temat zamiany. Jego ojciec mu tylko powiedział, że C. mogą przejeżdżać przez ich działkę. Tak było powiedziane przez ojca i on to szanował. Powyższe zeznania świadków prowadzą do wniosku, że pomiędzy rodzinami C. i M. doszło do pewnych wzajemnych uzgodnień co do korzystania z działki nr (...). Możliwe, że stało się to w zamian za poszerzenie działki rodziny M., jednakże brak jest w tym zakresie wiarygodnych dowodów. Nic bowiem zdaniem Sądu nie stało na przeszkodzie aby w czasie uwłaszczeń wydzielić część gruntu z działki nr (...) i powiększyć działkę (...). Dlatego też, zeznania świadka M. P. w tej części uznać należy za niewiarygodne.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność sporządzenia mapy obejmującej wydzielony pas gruntu odpowiadający drodze na nieruchomości obciążonej, uznając, że dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety jest nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej podlega oddaleniu z innych względów (o których mowa będzie poniżej).

Sąd zważył, co następuje.

Wniosek nie jest zasadny.

Stosownie do art. 292 k.c., 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. Zgodnie zaś z art. 172 § 1 k.c., posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Zaś § 2 cytowanego artykułu stanowi, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Zgodnie zatem art. 172 k.c. samoistne posiadanie prowadzące do zasiedzenia nieruchomości

(służebności) musi zatem trwać nieprzerwanie przez określony ustawą czas. Jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiadał, czas posiadania swego poprzednika; jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze, czas jego posiadania w zakresie odpowiadającym treści służebności może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z okresem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej 30 lat (art. 176 k.c.).

Sąd nie mógł uwzględnić wniosku o zasiedzenie służebności drogi koniecznej z dwóch powodów. Po pierwsze, droga będąca przedmiotem postępowania w ocenie Sądu nie stanowi trwałego i widocznego urządzenia. Po drugie, zdaniem Sądu korzystanie z drogi dojazdowej w ramach stosunków dobrosąsiedzkich nie jest posiadaniem służebności mogącym prowadzić do jej zasiedzenia.

Uwzględnienie wniosku o zasiedzenie wymagałoby wykazania, że w całym okresie biegu terminu zasiedzenia wnioskodawcy lub jej poprzednik korzystali z trwałego i widocznego urządzenia. Nie jest wystarczające, wykonanie trwałego i widocznego urządzenia w pewnym momencie w trakcie biegu terminu zasiedzenia. Nawet przyjmując istnienie po stronie wnioskodawców dobrej wiary, musieliby oni korzystać z trwałego i widocznego urządzenia w postaci drogi przez okres 20 lat. W niniejszej sprawie uczestnik oraz świadkowie H. M., T. M., J. S., Z. M., A. D. i O. M. wskazywali, że droga będąca przedmiotem postępowania nie była utwardzona, stanowiła ona łąkę. Dzierżawcy rodzina M. kosiła te łąkę do granicy. Wskazywali również, że rodzina P. przejeżdżała przez tę łąkę do swojej działki. Taki stan trwał od lat. Problem pojawił się w maju 2020 roku, kiedy to wnioskodawcy wysypała -pozostały z jej budowy - tłuczeń na łąkę. Następnie tłuczeń został ściągnięty przez O. M. na dwie kupki i zalegał na łące, również w czasie oględzin nieruchomości.

W orzecznictwie przyjmuje się, że zwykła polna droga, powstała na skutek stałego przejeżdżania pewnym szlakiem i zaznaczona na gruncie jedynie koleinami oraz śladami przepędzania bydła nie spełnia definicji trwałego i widocznego urządzenia (orz. SN z 26.11.1959 r., I CR 516/59, OSN 1962, Nr 1, poz. 8). Za trwałe i widoczne urządzenie w rozumieniu art. 292 k.c. uchodzą natomiast utwardzone żwirem koleiny drogi wyznaczające jednoznacznie jej przebieg (wyr. SN z 11.5.2000 r., I CKN 273/00, L.). Próba utwardzenia drogi tłuczniem miała miejsce dopiero w maju 2020 roku.

Posiadanie służebności zgodnie z art. 352 § 1 k.c. ma miejsce w przypadku, gdy jakikolwiek podmiot prawa cywilnego faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Posiadanie służebności gruntowej prowadzące do jej nabycia przez zasiedzenie nie jest więc posiadaniem samoistnym (tak trafnie: post. SN z 3.7.2015 r., IV CSK 636/14, L.), które zgodnie z art. 336 k.c. stanowi jedną z dwóch odmian posiadania rzeczy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego posiadanie nieruchomości w zakresie służebności było nietrafnie uznawane za posiadanie zależne (por. post. SN z 5.6.2009 r., I CSK 392/08, L.; post. z 11.2.2010 r., I CSK 181/09, L.; post. SN z 28.4.2010 r., III CSK 211/09, L.; post. SN z 20.9.2013 r., II CSK 10/13, L.). Posiadanie służebności gruntowej, które ma prowadzić do jej nabycia przez zasiedzenie, nie powinno być sprawowane za zgodą właściciela nieruchomości, z której korzysta posiadacz służebności, wynikającą z umowy lub z wygodzenia będącego pochodną dobrosąsiedzkich stosunków (K. Zaradkiewicz, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. I, art. 292, Nb 5). Skoro bowiem wykonywanie uprawnień objętych treścią raz ustanowionej służebności nie jest uzależnione od permanentnej zgody właściciela nieruchomości obciążonej, posiadanie służebności prowadzące do jej nabycia przez zasiedzenie powinno odpowiadać zakresowi i istotnym cechom tego prawa i w konsekwencji nie powinno być ono zależne od zgody właściciela nieruchomości, która ma zostać obciążona, ani od zawartej z nim umowy (tak: post. SN z 9.12.2014 r., III CSK 348/13, L.; post. SN z 22.1.2015 r., III CSK 104/14, L.; post. SN z 16.12.2015 r., IV CSK 132/15, L.).

Podstawą korzystania przez rodzinę P. z części nieruchomości działki nr (...) była nieformalna zgoda udzielona przez dziadków uczestnika K. M. w ramach stosunków dobrosąsiedzkich, która w świetle przedstawionych powyżej poglądów doktryny i orzecznictwa wyklucza zasiedzenie służebności gruntowej. Jak bowiem zeznawał świadek T. M., jego ojciec mu przekazał, że poprzednicy prawni wnioskodawcy mają przejeżdżać. Tak jak mu ojciec powiedział nie czynił żadnych problemów w tym, że rodzina wnioskodawcy kilka razy w roku przejeżdżała przez jego łąkę.

Z uwagi na powyższe Sąd oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej. Jednocześnie Sąd pragnie zaakcentować, że w realiach rozpoznawanej sprawy nieruchomość wnioskodawcy od 1991 roku uzyskała już dostęp do drogi publicznej. W tym czasie rodzice wnioskodawcy zakupili działkę nr (...), która graniczy z drogą publiczną z jednej strony oraz działką (...), której właścicielką jest wnioskodawcy, a która graniczy z działką (...).

ZARZĄDZENIE

Odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć peł. wnioskodawcy.