

Sygnatura akt I Ns 1835/16

## POSTANOWIENIE

K., dnia 02-02-2017r.

**Sąd Rejonowy w Kaliszu I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący SSR A. G.

Protokolant Ewelina G.

**po rozpoznaniu w dniu 26-01-2017r. w Kaliszu**

**na rozprawie sprawy z wniosku M. T., P. T.**

**przy udziale M. K., J. K.**

**- o zasiedzenie służebności**

**POSTANAWIA:**

1. **oddalić wniosek,**
2. **zasądzić od wnioskodawców M. T. i P. T. na rzecz uczestników postępowania M. K. i J. K. kwotę 480 (czterystu osiemdziesięciu) złotych tyłem zwrotu kosztów postępowania,**
3. **obciążyć wnioskodawców kosztami postępowania w zakresie przez nich poniesionym**
4. **oddalić wniosek wnioskodawców o zasądzenie od uczestników kosztów postępowania.**

**SSR Aneta Gintowt**

Sygn. akt Ns1835/16

## UZASADNIENIE

W dniu 22 sierpnia 2016r. wnioskodawcy **M. T. i P. T.** wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie służebność gruntową przechodu oraz przejazdu do działki nr (...) położonej w K., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej ich własność, wzdłuż muru oporowego przy granicy nieruchomości władnanej przez nieruchomość obejmującą działkę nr (...) położoną w K. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą (...) z możliwością zatrzymywania pojazdu wzdłuż muru oporowego przy granicy nieruchomości władnanej znajdującej się na nieruchomości obciążonej na czas wyładunku lub załadunku.

Jednocześnie złożyli wniosek o zabezpieczenie roszczenia.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 25 października 2016r. oddalono wniosek o zabezpieczenie roszczenia.

Postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 29 grudnia 2016r. oddalono zażalenie na powyższe postanowienie.

Uczestnicy postępowania **M. K. i J. K.** wnieśli o oddalenie wniosku.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny :**

Wnioskodawcy M. T. i P. T. są właścicielami nieruchomości, w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej, oznaczonej jako działka nr (...), położonej w K. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą (...). Wcześniej właścicielami nieruchomości i użytkownikami wieczystymi byli rodzice M. T.: H. K. i L. K.. Obecnie nieruchomość jest wynajmowana.

***(dowód: odpis z księgi wieczystej - k.84, wypis i wyrys k. 87, okoliczności niesporne)***

Nieruchomość ta sąsiaduje, od strony wschodniej, z nieruchomością oznaczoną jako działka nr (...) położoną w K., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą (...) stanowiącą własność uczestników postępowania M. K. i J. K.. Obecnie jest prowadzona na niej działalność gospodarcza w postaci sklepu (...). Wcześniej nieruchomość stanowiła własność Skarbu Państwa i znajdował się na niej pawilon (...).

***(dowód: odpis z księgi wieczystej k. 85, wypis i wyrys – k. 86)***

W latach osiemdziesiątych XX wieku na ulicy (...) powstał zespół pawilonów w zabudowie szeregowej przeznaczony dla rzemieślników na lokale handlowo - usługowe z częścią mieszkalną. Pawilony ustawiono szeregowo w kształcie łuku przy centralnie położonym parkingu. Nie projektowano ogrodzenia terenu. Wzdłuż okien wystawowych zaprojektowano zadaszone przejście piesze, przed pawilonami pas trawników, a na zapleczu pas szerokości 5 m, gdzie znajdowały się wszystkie instalacje. Komunikacja została zaplanowana zarówno piesza jak i kołowa. Piesza chodnikami wzdłuż pawilonów o szerokości 1.80 m i 1,50 m oraz chodnikami wokół parkingu. Kołowa drogą wjazdową od ulicy (...) do parkingu położonego centralnie w środku zabudowy. Dojazd do śmietnika i stacji trafo – dla obsługi - został zaplanowany przy pawilonie (...) (obecnym sklepie (...)), stojącym na nieruchomości należącej obecnie do uczestników postępowania. Pas tej nieruchomości od ulicy (...), przy pawilonie najpierw (...) a obecnie (...) do krawężników oddzielających budynki pawilonu rzemieślniczego, a wcześniej muru oporowego jest wykorzystywany jako droga dojazdowa do dalszej części działki (...) położonej przy ulicy (...). Ta część nieruchomości została utwardzona betonowymi płytami przez Skarb Państwa. Wnioskodawcy ani ich poprzednicy prawni nie czynili żadnych nakładów na nieruchomość uczestników postępowania.

Poprzednik prawny wnioskodawców ojciec M. H. K. w dniu 20 sierpnia 1991r. uzyskał decyzję w sprawie pozwolenia na budowę, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obejmującą pawilon handlowo – usługowy z częścią mieszkalną na działce położonej w K. na ulicy (...). Następnie został postawiony budynek, wchodzący w skład zabudowy szeregowej zespołu pawilonów, posiadający trzy kondygnacje: piwnicę, parter i piętro. Na parterze od początku znajdowało się pomieszczenie przeznaczone na warsztat krawiecki wraz z częścią usługową i witryną sklepową, a na piętrze była część mieszkalna. Piwnica pozostała wspólna dla części warsztatowej i mieszkalnej. Wejście do budynku zostało zaplanowane i zrealizowane od strony zachodniej (patrząc od strony ul. (...) na wysokości zabudowań), od strony witryny sklepowej. Z tej strony, od początku powstania pawilonów, znajduje się droga wewnętrzna wraz z parkingiem, przez którą nieruchomość należąca do wnioskodawców ma dostęp do drogi publicznej, ulicy (...). Z tyłu budynku, od strony wschodniej również umieszczono drzwi zewnętrzne. Z tyłu budynku umieszczono media, skrzynkę na listy, śmietnik. Nie projektowano dojścia i dojazdu do nieruchomości od tej strony.

H. K. i L. K. prowadzili na nieruchomości na ulicy (...) działalność gospodarczą w postaci zakładu krawieckiego. Wejście do zakładu krawieckiego było od przodu nieruchomości (od strony zachodniej, gdzie znajdowała się witryna sklepowa), a do części mieszkalnej ustalili z tyłu, od strony wschodniej budynku. H. K. i L. K. nie mieszkali na tej nieruchomości. Poprzednicy prawni wnioskodawców, wnioskodawcy oraz osoby użytkujące nieruchomość korzystali z obu wejść do budynku. Od strony wschodniej budynku w granicy korzystania z działki nr (...) wybudowano schody prowadzące wcześniej do utwardzonej płytami betonowymi drogi wewnętrznej na działce (...), a obecnie do krawężników i drogi wyłożonej kostką brukową znajdującą się na działce nr (...) należącej do uczestników postępowania. Poprzednicy prawni wnioskodawców od lat osiemdziesiątych XX wieku zaczęli korzystać z utwardzonego płytami betonowymi pasa nieruchomości oznaczonej jako działka (...) położonej na ulicy (...). Przechodzili w ten sposób do swojego budynku, przejeżdżali i zatrzymywali na niej samochód. W taki sposób korzystali z tej części nieruchomości także inni mieszkańcy i użytkownicy pawilonów rzemieślniczych. W 2016r. uczestnicy

postępowania zabronili przejazdu przez swoją nieruchomość. Doszło do konfliktów na tym tle z właścicielami pawilonów rzemieślniczych. Następnie uczestnicy postępowania zmienili nawierzchnię drogi na kostkę brukową, złożyli podnoszoną blokadę a następnie zastąpili ją bramą.

W dniu 15 lutego 2016r. na wniosek wnioskodawców zostało wszczęte administracyjne postępowanie rozgraniczeniowe z nieruchomościami przyległymi oznaczonymi w ewidencji gruntów jako działki nr (...) (stanowiąca własność uczestników postępowania), działką nr (...). P. jest w toku.

**(dowód: decyzja k. 28,33, projekt techniczny pawilonu rzemieślniczego – k. 29-32, opinia biegłego z dnia 29.12.1989r. k. 34-44, postanowienie k. 45,46, mapa k. 47, 48,49, umowa k. 59-60, pismo k. 61, 62-67, zdjęcia k. 12, 101-106, zeznania świadków z dnia 1.12.2016r. S. J. 00:20: 01-00:24:54,00:28:25,00:34:40, H. H. 00:42:12, 00:45:03, K. G. 00:52;59-01:03:19, J. M. 01:06:33-01:16:51, G. M. – 01:20:11-01:30:34, G. C. 01:34:13, A. K. (1) 01:41:37, R. W. 01:52:19, A. K. (2) 01:59:32, L. K. 02:10:28, R. M. 01:30:28 -02:32:09, zeznania wnioskodawców z dnia 16 stycznia 2017r. M. T. 00:08:17- 00:40:20, P. T. 00:42:13- 01:09:18, decyzja o warunkach zabudowy z załącznikami – k. 172-177, dokumenty z akta sprawy Kw 25767- k. 1,2,3,4,10,13, 14,17, 18-19, 20,26,30,57-58, Kw (...) -k.3,45,47,11-13)**

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych wyżej dowodów. W niniejszej sprawie bezsporne były okoliczności, co do położenia obu nieruchomości i stosunków własnościowych.

Świadkowie byli przesłuchani na wniosek wnioskodawców, co znalazło odzwierciedlenie w ich zeznaniach, szczególnie w zakresie okoliczności, że wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni korzystali jedynie z dojazdu i dojścia do nieruchomości od strony wschodniej, obecnego budynku (...). W tym zakresie Sąd odmówił wiary zeznaniom K. G., J. M., A. K. (1), A. K. (2), albowiem nie korespondowały z materiałem dowodowym w postaci zeznań pozostałych świadków i wnioskodawców, jak też z zasadami logiki. Wymaga zaznaczenia, że świadek G. C., który wspólnie z P. T. prowadził działalność gospodarczą na nieruchomości w latach 2001-2004 wskazał, że była ona prowadzona na dole, wejście dla klientów było z przodu a sami wchodzili wejściem od budynku (...), co potwierdzało korzystanie z obu wejść do nieruchomości. Na tę okoliczność wskazywało także prowadzenia zakładu krawieckiego, wymagające niewątpliwie wejścia do nieruchomości także od witryny sklepowej.

Sąd też nie dał wiary zeznaniom L. K., co do okoliczności, że wejście do budynku było zaplanowane od strony obecnego budynku (...), gdyż przeciwna okoliczność wynika z przedstawionego projektu architektonicznego i założeń pawilonów rzemieślniczych. Pawilony powstały przede wszystkim jako miejsce prowadzenia działalności gospodarczej, łączonej z częścią mieszkalną. W związku z tym cała infrastruktura była zaplanowana z przodu nieruchomości od strony witryn sklepowych, a z tyłu jedynie wejście, które w dalszym okresie zostało wykorzystane jako wejście do nieruchomości z uwagi na zamknięcie zakładu krawieckiego.

Sąd odmówił wiary zeznaniom świadka H. H. w zakresie, w jakim świadek zeznał, że dom był kupiony z drogą, gdyż nie polegało to na prawdzie i stanowiło jedynie opinię świadka, tym bardziej, że świadek był na przedmiotowej nieruchomości tylko dwa, trzy razy w latach osiemdziesiątych XX wieku.

### **Sąd zważył co następuje :**

Zgodnie z treścią art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko wtedy, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Z kolei z zgodnie 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. W tym ostatnim wypadku nabycie własności w drodze zasiedzenia następuje po upływie 30 lat samoistnego posiadania. Dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest więc spełnienie łącznie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania i upływu określonego przepisami kodeksu cywilnego czasu. Przepis art. 352 k.c. określa, że kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności

jest posiadaczem służebności (§ 1) oraz, że do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Posiadanie służebności jest posiadaniem specyficznym, a posiadanie prowadzące do zasiedzenia polega na korzystaniu z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność. Z kolei treść służebności drogi koniecznej określa art. 145§ 1 k.c. wskazując, że jeżeli nieruchomości nie ma 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. Wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni wprawdzie korzystali z nieruchomości uczestników postępowania (i ich poprzedników) przejeżdżając, przechodząc i zatrzymując samochód, ale mieli jednocześnie dostęp od drugiej strony budynku do drogi publicznej. Było to zatem korzystanie podyktowane wygodą, a nie związane z brakiem dostępu do drogi publicznej, co jest wymogiem służebności drogi koniecznej. W niniejszej sprawie wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni nie byli zatem posiadaczami służebności, a zatem ich posiadanie nie mogło prowadzić do zasiedzenia służebności.

Przepis art. 292 k.c. wymaga, oprócz przesłanek warunkujących zasiedzenie, aby korzystanie ze służebności wiązało się z istnieniem trwałego i widocznego urządzenia. W zakresie trwałego i widocznego urządzenia wielokrotnie wypowiedział się Sąd Najwyższy (SN z dnia 10.01.1969 II CR 516/68, OSNC 1969/12/220, SN z dnia 7.03.2002r II CKN 160/00 nie publikowane, uchwała 7 s SN z 9.08.2011 r. III CZP 10/11) i niewątpliwie w niniejszej sprawie wnioskodawcy korzystali z trwałego i widocznego urządzenia, jakim było wyłożenie części nieruchomości uczestników postępowania, na drogę dojazdową do nieruchomości oznaczonej jako działka (...) płytami betonowymi, a następnie kostką brukową. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało jednak bezspornie, że do utwardzenia tego odcinka doszło przez Skarb Państwa i wnioskodawcy ani poprzednicy prawni nie wykonywali nigdy, w zakresie wykonania lub utrzymania tego trwałego i widocznego urządzenia żadnych czynności. Korzystali jedynie z urządzenia stworzonego przez poprzedników uczestnika postępowania. Za takie urządzenie nie można natomiast uznać schodów prowadzących do nieruchomości, gdyż znajdowały się one na nieruchomości wnioskodawców i tak były traktowane bez względu na obecne spory w zakresie granicy, co też znalazło odzwierciedlenie w treści wniosku. Sąd zatem w pełni podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale 7 sędziów z dnia 9 sierpnia 2011r. III CZP 10/11, że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia służebności (art. 292 k.c.) a także wyrażony w uzasadnieniu uchwały, że trwałe i widoczne urządzenia, z których korzysta posiadacz służebności powinny być przez niego wykonane tylko bowiem wtedy korzystanie z takich urządzeń może stanowić zewnętrzną oznakę władania cudzą nieruchomością we wskazanym zakresie, jak też pozostała argumentację wskazującą na ugruntowany pogląd Sądu Najwyższego w tym zakresie.

W związku z powyższym nie nastąpiło spełnienie przesłanek do zasiedzenia służebności i należało oddalić wniosek (pkt 1 postanowienia).

O kosztach orzeczono na podstawie art.520 § 2 i 3 k.p.c, albowiem interesy wnioskodawczyni i uczestników były sprzeczne. Należało uznać, że wnioskodawcy winni ponieść całość kosztów postępowania (pkt. 3 ). Uczestnicy postępowania byli reprezentowani przez pełnomocnika z wyboru i z tego tytułu Sąd orzekł jak w pkt 2 postanowienia. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika została ustalona w oparciu o §5 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U z 2015r. poz. 1800). Z uwagi na powyższe brak było podstaw do zasądzenia od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania.

SSR Aneta Gintowt