

**Sygn. akt I Ns 162/17**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 29 maja 2018 roku**

Sąd Rejonowy dla Łodzi–Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Borkowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Novottny

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

z udziałem Gminy M. Ł.

o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej

### **postanawia:**

1. oddalić wniosek;

2. zasądzić od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz Gminy M. Ł. kwotę 480 (czteryście osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

**Sygn. akt I Ns 162/17**

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 6 lutego 2017 roku (...) Spółka z o.o. w Ł. wniosła o zasiedzenie służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przejazdu przez nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...) stanowiącej działkę gruntu nr (...), obręb W – 25 dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) do nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). W uzasadnieniu wskazano, że wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Nieruchomość ta nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej Nieruchomość wnioskodawcy od chwili wybudowania ma dojazd od ulicy (...). Droga ta została wybudowana w celu umożliwienia dojazdu do nieruchomości przy ulicy (...). Droga ta jest utwardzona płytami chodnikowymi i tym samym ma charakter widocznego i trwałego urządzenia, z której to drogi zawsze korzystał wnioskodawca. Inny dojazd do działki nie jest możliwy.

/wniosek k. 2-5/

W odpowiedzi na wniosek Gmina M. Ł. reprezentowana przez pełnomocnika wniosła o oddalenie wniosku zaś w przypadku jego uwzględnienia z ostrożności procesowej wniosła o określenie wynagrodzenia za korzystanie ze służebności przejazdu, oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania. W uzasadnieniu wniosku podniesiono, że wnioskodawca ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ulica (...). Uczestnik wskazał nadto, że w latach 2012-2015 toczyło się postępowanie o ustanowienie służebności przejścia i przejazdu zapewniającego dostęp do drogi publicznej dla nieruchomości wnioskodawcy w sprawie I Ns 511/12 jednakże postępowanie to zostało umorzone na skutek cofnięcia wniosku. Jak wskazano, z opinii biegłych wydających opinię w tamtejszej sprawie J. K. i M. R. wynika, że posesja wnioskodawcy ma dostęp do drogi publicznej od strony

ulicy (...) a odcięcie dojazdu do posesji przy ulicy (...) było wynikiem działania poprzedników prawnych wnioskodawcy, którzy zamknęli istniejący prześwit bramowy dokonując przebudowy posesji w latach 1998-2001. Wnioskodawca nabywając nieruchomość był świadomy, iż brak jest wjazdu bramowego zlikwidowanego na życzenie poprzednich właścicieli. Zdaniem uczestnika możliwym jest odtworzenie i dostosowanie do obecnych potrzeb wnioskodawcy prześwitu bramowego. Nadto w ocenie uczestnika wnioskodawca nie spełnia warunków posiadacza w dobrej wierze. Dodatkowo w ocenie uczestnika obciążenie nieruchomości będącej własnością Miasta Ł. ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz innych podmiotów może nastąpić tylko odpłatnie.

/odpowiedź na wniosek k. 44-49/

W piśmie procesowym z dnia 7 grudnia 2017 roku pełnomocnik uczestnika wskazywał nadto, że wniosek podlega oddaleniu także z uwagi na fakt, iż wnioskodawca nie dokonał urządzenia drogi dojazdowej lecz została ona wykonana w okresie kiedy Skarb Państwa władał nieruchomością przy ulicy (...) i był jednocześnie właścicielem nieruchomości przy ul. (...).

/pismo k. 117-118/

Na rozprawie w dniu 15 maja 2018 roku pełnomocnik wnioskodawcy oświadczył, że nie kwestionuje okoliczności, iż do roku 1997 przedmiotową nieruchomością władał Skarb Państwa.

/e-protokół, płyta CD k. 139 adnotacja 00::00:36-00:01:20/

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) Sp. z o.o. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...), obręb W – 25, o powierzchni 0,1238 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Spółka nabyła prawo własności przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 marca 2011 roku od K. G. i R. R. współników (...) Ł. K. G., R. R. sc Ł..

/wydruk KW k. 21-31 akt notarialny k. 203-209/

Właścicielami przedmiotowej nieruchomości przed (...) Ł. K. G., R. R. sc w Ł. byli: spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł., a wcześniej W. S., E. K., Przedsiębiorstwo (...)” Sp. z o.o. z siedzibą w G., spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. , spółka (...)” S.A. z siedzibą w W., spółka (...) S.A. z siedzibą w W., H. S., która to prawo nabyła w drodze dziedziczenia po ojcu W. K..

Przy zawarciu powyższych umów sprzedaży żaden z kolejnych zbywców nie informował nabywcy przedmiotowej nieruchomości o dostępie do nieruchomości poprzez nieruchomość przy ulicy (...) stanowiącej działkę (...).

/ akty notarialne k. 154-194,196-209, postanowienie z dnia 5 marca 2018 roku k. 194-195/

Działka o nr (...) ma powierzchnię 0,4258 ha i położona jest w Ł. przy ulicy (...) jej właścicielem w chwili obecnej jest Gmina M. Ł..

/wydruk KW k. 15-20/

Działka nr (...) stanowi dla wnioskodawcy drogę dojazdową do nieruchomości przy ulicy (...) i w taki sposób jest przez niego właśnie wykorzystywana.

/zeznania świadków J. S. k. 75-76, zeznania świadka A. K. k 76, zeznania świadka T. H. k. 76-77 zeznania prezesa zarządu spółki (...) sp. z o.o. , zeznania A. P. e-protokół, płyta CD k. 113 adnotacja 00:04:04-00:17:18/

Od czasu zakupu nieruchomości nikt nie zagrażał i nie zabraniał wnioskodawcy przejazdu ulicą (...). Nikt z tej drogi poza wnioskodawcą nie korzysta. Wnioskodawca korzysta z niej od kilku do kilkudziesięciu razy dziennie. Droga

zaczyna się za ogrodzeniem nieruchomości wnioskodawcy. Na nieruchomości wnioskodawcy jest kontynuacja tej drogi.

/zeznania A. P. e-protokół, płyta CD k. 113 adnotacja 00:07:45-00:12:07/

Droga dojazdowa na działce (...) została wykonana w okresie kiedy Skarb Państwa władał nieruchomością przy ulicy (...) i był jednocześnie właścicielem nieruchomości przy ulicy (...). Skarb Państwa władał nieruchomością przy ulicy (...) w Ł. do 1997 roku.

/bezsporne/

W tutejszym Sądzie pod sygn. akt I Ns 511/12 toczyło się postępowanie w przedmiocie ustanowienia służebności drogi koniecznej obciążającej nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...). Postępowanie w tej sprawie wobec cofnięcia wniosku przez wnioskodawcę zostało jednak umorzone prawomocnym postanowieniem Sądu z dnia 26 listopada 2015 roku.

/postanowienie z dnia 26 listopada 2015 roku , k. 471-472 akt I Ns 511/12/

### ***Sąd zważył co następuje:***

Służebności gruntowe są obciążeniem nieruchomości, mającym na celu zapewnienie określonej korzyści każdoczesnemu właścicielowi innej nieruchomości. Służebności gruntowe odznaczają się własną, zróżnicowaną treścią, odmienną od innych ograniczonych praw rzeczowych. Istota służebności wynika z treści art. 285 § 1 k.c. Stanowi on, że nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

Z kolei zgodnie z 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.

Posiadanie cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności musi polegać, jak wymaga art. 292 k.c., na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, które znajduje się na cudzej nieruchomości. Hipoteza tego przepisu nie zawiera jednak wyraźnego wskazania przez kogo urządzenie powinno być zbudowane.

Wyjaśnienia w niniejszej sprawie wymagało zatem ustalenia czy trwale widoczne urządzenie o jakim mowa w art. 292 k.c. musi być wykonane przez posiadacza, na rzecz którego ma nastąpić zasiedzenie czy też możliwe jest zasiedzenie w sytuacji gdy wykonał je właściciel nieruchomości.

W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 9 sierpnia 2011 roku (sygn. akt III CP 10/11, Legalis nr 347890) wskazano, że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności. W uzasadnieniu powyższej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż okoliczność, że w tym zakresie przepis nie zawiera wyraźnej regulacji nie może oznaczać że kwestia, kto wykonał wspomniane urządzenia jest bez znaczenia przy ocenie przesłanek zasiedzenia służebności gruntowej. W ocenie Sądu Najwyższego należy przyjąć, że skoro przepis nie zawiera żadnej treści odnośnie osoby, która zbudowała urządzenie trwale i widoczne, to jego interpretowanie przez zastosowanie wyłącznie dyrektyw wykładni językowej nie może doprowadzić do ustalenia znaczenia zawartej w nim normy. Konieczne jest więc sięgnięcie do wykładni historycznej, funkcjonalnej i celowościowej, ich bowiem zastosowanie pozwala na uwzględnienie w procesie ustalania znaczenia normy prawnej zawartej w art. 292 k.c. jej kontekstu społecznego, ekonomicznego i moralnego. Dalej Sąd Najwyższy wskazuje, że uzależnienie zasiedzenia służebności od posiadania

polegającego na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia ma na celu ochronę właściciela nieruchomości, a także niedopuszczenie do przekształcania się przypadków grzeźnościowego korzystania z cudzej nieruchomości w stosunki prawnorzeczowe. Korzystanie z cudzej nieruchomości związane z trwałym i widocznym urządzeniem jest na ogół oparte na nieformalnej umowie lub grzeźnościowym zezwoleniu. Jeżeli zaś wyjątkowo jest inaczej, to właściciel nieruchomości musi się liczyć z usankcjonowaniem powstałego stanu faktycznego przez obciążenie jego nieruchomości służebnością. Zdaniem składu siedmiu sędziów gdyby miało ono nastąpić w drodze zasiedzenia służebności, urządzenia, o których mowa w art. 292 k.c. powinny spełniać funkcję ostrzegawczą dla właściciela nieruchomości. Stanie się tak tylko wtedy, gdy urządzenia wzniesione zostaną przez osobę, która faktycznie korzysta z drogi w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność. Sąd Najwyższy wskazuje tu, iż posiadanie w zakresie służebności wprawdzie musi być wykonywane w sposób ciągły (nieprzerwany), jednak tylko w zakresie odpowiadającym treści służebności co oznacza, że przejazd drogą na sąsiednim gruncie może odbywać się sporadycznie, stosownie do potrzeb. Podnosi się również, że inne intencje przyświecają właścicielowi nieruchomości, przez który przebiega szlak drożny, inne zaś posiadaczowi korzystającemu z niego, gdy obaj budują na szlaku drożnym trwale i widoczne urządzenie (utwardzenie szlaku) w celu urządzenia drogi. Właściciel nieruchomości czyni to dla własnej wygody, nie zaś dla wygody osób, które korzystają z przejazdu drogą, natomiast właściciel nieruchomości władnącej buduje urządzenia w celu korzystania z służebności przez jej ustanowienie lub nabycie w przyszłości w drodze zasiedzenia. W tej sytuacji przekonującą także w ocenie Sądu w świetle zasad doświadczenia życiowego jest teza, że tylko urządzenie wzniesione przez posiadacza nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, stanowią widomy znak przestrzegający, że istniejący na gruncie stan powstały na skutek działania osoby nieuprawnionej może doprowadzić do ograniczenia prawa własności.

Takie stanowisko prezentowane było przez wielokrotnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (orzeczenie z dnia 7 lutego 1972 r., III CRN 418/71, „Informacja Prawnicza” 1972, nr 3-4, poz. 3, wyroki z dnia 24 maja 1974 r., III CRN 94/74 i z dnia 8 maja 2001 r., IV CKN 235/01 oraz postanowienia z dnia 27 maja 1990 r., II CKN 366/98, z dnia 10 marca 1998 r., I CKN 543/97, z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 742/98 i z dnia 9 marca 2004 r., I CK 434/03). W powołanych orzeczeniach Sąd Najwyższy konsekwentnie stwierdzał, że służebność gruntową można nabyć przez zasiedzenie tylko wtedy, gdy trwale i widoczne urządzenie zostało wykonane przez „samoistnego posiadacza”, a nie przez właściciela nieruchomości, z której posiadacz korzysta w zakresie służebności. W przypadku służebności drogi koniecznej Sąd Najwyższy wskazywał, że samo korzystanie z drogi urządzonej na nieruchomości sąsiedniej przez jej właściciela w ogóle nie prowadzi do nabycia służebności drogi koniecznej przez zasiedzenie. Rozstrzygnięcie to znalazło potwierdzenie w postanowieniu Sądu Najwyższego - Izby Cywilnej z dnia 3 sierpnia 2017 roku (sygn.. akt IV CSK 85/17, Legalis nr 1665612)

Wykładnię art. 292 k.c. według której służebność gruntową drogi można nabyć przez zasiedzenie tylko wtedy, gdy posiadanie polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia wykonanego przez posiadacza, nie zaś przez właściciela nieruchomości potencjalnie obciążonej uznał za zasadną również Trybunał Konstytucyjny, odwołując się do argumentu, że założenie trwałego i widocznego urządzenia ma stanowić ostrzeżenie dla właściciela przed skutkami korzystania z jego nieruchomości przez osobę nieuprawnioną (uzasadnienie wyroku z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98, OTK 1999, nr 4, poz. 78 oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 r. P 3/03, OTK-A 2003, nr 8, poz. 82).

Powyzsza wykładnia art. 292 k.c. znajduje także mocne oparcie w dyrektywie interpretacyjnej przepisów o zasiedzeniu, uwzględniającej aspekt konstytucyjnie gwarantowanej ochrony własności. Zasadą konstytucyjnie określoną, od której ustawodawca wyjątkowo odstępuje, jest nienaruszalność prawa własności. Instytucja zasiedzenia, mająca daleko idące skutki w odniesieniu do prawa własności, jest przykładem takiego wyjątkowego odstępstwa, wszelkie zatem wątpliwości nasuwające się przy jej interpretowaniu powinny być tłumaczone - co podkreślają także przedstawiciele nauki prawa cywilnego - na rzecz ochrony własności. Taka dyrektywa interpretacyjna niewątpliwie przemawia za wykładnią art. 292 k.c. przyjętą w orzeczeniach Sądu Najwyższego zdecydowanie przeważających, przyjmujących, że trwale i widoczne urządzenia, z których korzysta posiadacz nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści

służebności gruntowej, powinny być przez niego wykonane, tylko bowiem wtedy korzystanie z takich urządzeń może stanowić zewnętrzną oznakę władania cudzą własnością we wskazanym zakresie.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w całości podziela przedstawioną wyższej argumentacji składu siedmiu sędziów SN. Rozstrzygnięcie to jak już wskazano zostało potwierdzone w postanowieniu Sądu Najwyższego - Izby Cywilnej z dnia 3 sierpnia 2017 roku (sygn. akt IV CSK 85/17, Legalis nr 1665612)

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż z ustalonego stanu faktycznego wynika, że droga dojazdowa na działce (...) umożliwiająca dojazd do nieruchomości wnioskodawcy została wykonana w okresie kiedy Skarb Państwa władał nieruchomością przy ulicy (...) i był jednocześnie właścicielem nieruchomości przy ulicy (...). Okoliczność ta została podniesiona w piśmie pełnomocnika uczestnika z dnia 7 grudnia 2017 roku, zaś pełnomocnik wnioskodawcy nie zaprzeczył tym twierdzeniom. W tej sytuacji Sąd uznał powyższe jako fakt przyznany zwłaszcza, iż pełnomocnik wnioskodawcy nie kwestionował faktu, iż to właśnie Skarb Państwa do 1997 roku władał nieruchomością przy ulicy (...).

Z powyższego wynika zatem, iż to nie wnioskodawca wykonał drogę na działce (...) lecz Skarb Państwa w okresie kiedy był właścicielem tej działki. Nie została więc spełniona przesłanka wybudowania drogi przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej.

Z tych względów wniosek podlegał oddaleniu.

Na marginesie zaznaczyć również należy, iż to poprzednicy wnioskodawcy pozbawili wnioskodawcy dostępu drogi publicznej. Jak wynika bowiem z opinii biegłego geodety M. R. i opinii biegłego z zakresu budownictwa J. K. sporządzonych w sprawie sygn. akt I Ns 511/12 w przedmiotowym frontowym budynku położonym na nieruchomości przy ulicy (...) w przeszłości to jest przed dniem przystąpienia do adaptacji, modernizacji i rozbudowy poprzez poprzednich właścicieli w środkowej części budynku był przejazd bramowy, który po przeprowadzeniu tych prac został zabudowany. Poprzez zabudowanie wjazdu właściciel nieruchomości uniemożliwił sobie wjazd na nieruchomość, jest tylko możliwość przejścia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. i zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę 480 zł stanowiącą koszt zastępstwa pełnomocnika uczestnika będącego radcą prawnym ustalony podstawie § 5 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804)