

Sygn. akt II Ns 1406/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 19 listopada 2015 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodnicząca: Sędzia SR A. S.

Protokolant: sekr. sąd.M. O.

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku A. H. i J. O.

z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej w upadłości układowej w Ł., A. O. (1), Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. i J. F.

o stwierdzenie zasiedzenia służebności

### **postanawia:**

1. oddalić wniosek;
2. obciążyć solidarnie J. O. i A. H. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 2766,46 zł (dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt sześć złotych czterdzieści sześć groszy) tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;
3. zasądzić solidarnie od A. H. i J. O. na rzecz uczestnika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej w upadłości układowej w Ł. kwotę 257 zł (dwieście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt II Ns 1406/13

## UZASADNIENIE

We wniosku złożonym w dniu 24 maja 2013 roku A. H. reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata i J. O., wnieśli o stwierdzenie, że wnioskodawca A. H. i uczestnik A. O. (1) nabyli przez zasiedzenie:

- służebność gruntową drogi koniecznej polegającą na prawie przejazdu samochodami dostawczymi do nieruchomości położonej w Ł. przy Placu (...), mającej urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nr (...) stanowiącą własność A. H. w 5/6 części i J. O. w 1/6 części, szlakiem drożnym przebiegającym przez działkę oznaczoną nr (...), mającą urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nr (...), stanowiącą własność (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej w Ł.,
- służebność gruntową polegającą na korzystaniu z przyległej od strony południowej do budynku zlokalizowanego na działce (...) – rampy betonowej, znajdującej się na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), mającą urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nr (...), stanowiącą własność (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej w Ł..

Wnioskodawcy wnieśli również o zasądzenie od uczestnika (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej w Ł. kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że w Ł.przy Placu (...)położony jest kompleks handlowo-usługowy (...), który został zbudowany w latach 60-tych. W jednej części kompleksu, na działce (...), mieścił się dom handlowy, a w drugiej części od strony ulicy (...), na działce (...)mieścił się bar (...), który prowadzony był początkowo przez państwowe przedsiębiorstwa przemysłu gastronomicznego, a z chwilą wejścia w życie uchwały Rady Ministrów nr 102/76 z 21 05 1976r. przez jednostki spółdzielcze podlegające kolejnym przekształceniom, w tym Spółdzielnię Gastronomiczną (...)w Ł., która została uwłaszczona na przedmiotowym obiekcie w 1996 r., zaś w 1997 r. sprzedała działkę (...)osobom fizycznym – A. H.5/6 części i A. O. (2)w 1/6 części, który to umową darowizny zbył swój udział na rzecz wnioskodawcy J. O.31 08 2010r. Wskazano, iż dojazd samochodów dostawczych do przedmiotowych lokali użytkowych zlokalizowanych na działkach (...)odbywał się zawsze od zaplecza budynku (...)poprzez działkę (...), która przeznaczona była do tych celów. Zaplecze budynku zostało zaopatrzone w przyległą od strony południowej do budynków na działkach (...)rampę. Podniesiono, iż dojazd do nieruchomości był zawsze akceptowany przez poprzednich właścicieli działki (...), zaś przez uczestnika do czasu rozpoczęcia przez niego generalnego remontu tej części budynku, która stała się jego własnością w 2010 roku. Wtedy to działka (...)służyła w całości jako plac budowy i nie był możliwy przejazd przez nią. Po zakończeniu remontu przez działkę (...)odbywa się dojazd samochodów. Wskazano, iż Spółdzielnia Gastronomiczna (...)i jej poprzednicy prawni korzystali nieprzerwanie z powyższego przejazdu oraz rampy od 1 lipca 1976 roku. Działka nr (...)stanowiła przedmiot własności państwowej, a od 27 maja 1990 roku stała się z mocy prawa własnością G. M.Ł.. Wnioskodawcy podnieśli, że wnioskowane służebności nie będą uciążliwe dla właścicieli działki nr (...), ponieważ ich celem jest wyłącznie zapewnienie dojazdu samochodów dostawczych i korzystanie z rampy przy wyładunku towarów. Klienci i pracownicy lokali mają zapewniony dostęp z chodnika od strony Pl. (...).

(wniosek – k. 2-5, pełnomocnictwo k. 6)

W odpowiedzi na wniosek z dnia 2 października 2013 roku uczestnik (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna w Ł. (dalej (...)), reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego wniósł o oddalenie wniosku w całości oraz zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestnika kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniesiono, iż nie została spełniona przez wnioskodawców żadna z przesłanek określonych w przepisie art. 292 k.c. Zakwestionowano okoliczność, aby wnioskodawcy korzystali z trwałego i widocznego urządzenia. W treści wniosku o zasiedzenie służebności drogi koniecznej nie wskazano bowiem w ogóle co to za urządzenie. Podniesiono również, że w treści wniosku nie wskazano, kto wznosił trwałe urządzenie w postaci rampy betonowej i powierzchni drogi wskazując, iż korzystanie z urządzenia wzniesionego przez właściciela nieruchomości w ramach dobrosąsiedzkich stosunków z grzeczności, nie może prowadzić do zasiedzenia służebności. Wskazano także, iż to uczestnik (...) dokonał budowy nowej nawierzchni drogi dojazdowej oraz wstawił nową bramę wjazdową, nie czyniąc tego jednak w celu ustanowienia na nich służebności na rzecz wnioskodawców. W ocenie uczestnika korzystanie przez wnioskodawców z powierzchni drogi oraz bramy wjazdowej nie odpowiada treści służebności drogi koniecznej, nie zostały bowiem spełnione przesłanki ustanowienia służebności. Działka gruntu, której wnioskodawcy są użytkownikami wieczystymi ma dostęp do drogi publicznej od strony Placu (...), dostęp ten jest odpowiedni. Ponadto wnioskodawca i jego najemcy od zawsze korzystali z wejścia od strony Placu (...) w celu przyjmowania dostaw towarów, który ma charakter stały. W ocenie uczestnika, wnioskodawcy korzystali z urządzeń w postaci ramp, powierzchni drogi oraz wjazdu od ulicy (...) wyłącznie jako prekarzyści, korzystając z grzeczności sąsiadów – uczestnika i jego poprzedników. Wnioskodawca nie protestował przeciwko wykonywaniu prac budowlanych, które uniemożliwiały mu korzystanie z urządzeń, które według niego już nabył przez zasiedzenie, a które prowadziły do demontażu tych urządzeń. Podniesiono również, iż ustanowienie służebności będzie uciążliwe dla uczestnika postępowania, bowiem w trakcie rozładunku samochodów o dużej ładowności przy rampach betonowych nie będzie możliwy wjazd samochodów dostawczych do ramp wykorzystywanych przez najemców uczestnika, co narazi go na zapłatę kar umownych, bądź utratę najemców. Nadto ustanowienie służebności obniży

wartość nieruchomości, co może doprowadzić do upadłości uczestnika, bowiem nieruchomość objęta wnioskiem stanowi zabezpieczenie udzielonego kredytu.

(odpowiedź na wniosek k. 49-58, pełnomocnictwo k. 61, odpisy KRS k. 62-67)

Pismem z dnia 7 października 2013 roku uczestnik postępowania A. O. (1) oświadczył, że przyłącza się do wniosku wnioskodawców w całości, potwierdzając jako poprzedni właściciel nieruchomości okoliczności przytoczone przez wnioskodawców we wniosku.

(pismo uczestnika A. O. (1) k. 129)

Postanowieniem z dnia 28 października 2013 roku Sąd na podstawie art. 510 § 2 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Skarb Państwa – Prezydenta Miasta Ł.

(postanowienie k. 133)

W piśmie z dnia 10 marca 2014 roku pełnomocnik uczestnika (...) podniósł, że poprzednik prawny (...) tj. (...) Spółka Akcyjna zezwalał wnioskodawcy na korzystanie z objętego wnioskiem szlaku drożnego wyłącznie w zakresie wskazanym w treści umowy zawartej z wnioskodawcami.

(pismo k. 155-156)

W piśmie z dnia 18 września 2014 roku wnioskodawcy wyjaśnili, że nie zgłaszali zastrzeżeń do inwestycji realizowanych w latach 2010-2012 przez uczestnika (...), jednak nawierzchnia drogi także przed remontem była utwardzona betonem, a nadto inwestycje te nie mają znaczenia, gdyż termin zasiedzenia upłynął w 2006 roku.

(pismo k. 227-230)

Na rozprawie w dniu 4 września 2014 roku i w piśmie z dnia 15 września 2014 roku pełnomocnik uczestnika (...) oświadczył, iż w dniu 14 sierpnia 2014 roku została ogłoszona upadłość układowa uczestnika (...) sp. z o.o. sp. k-a. z siedzibą w Ł. Spółka nie została pozbawiona zarządu własnego. Wyznaczony został nadzorca sądowy w osobie J. F..

(protokół rozprawy k. 223, pismo k. 234-235)

Stanowiska zainteresowanych do zamknięcia rozprawy nie uległy zmianie.

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

Na mocy uchwały nr 9 zarządu „Społem Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w Ł. z dnia 24 czerwca 1976 roku wydanej celem realizacji uchwały Rady Ministrów nr 102/76 z 21 maja 1976 roku, od 1 lipca 1976 roku „Społem Wojewódzka Spółdzielnia (...) w Ł. przejęła prowadzenie m.in. działalności gastronomicznej, prowadzonej dotychczas przez Przedsiębiorstwo (...) w Ł. W tym celu utworzono Oddział Gastronomii jako jednostkę organizacyjną (...) w Ł. W następstwie wejścia w życie tych zmian bar (...) przy Pl. (...) w Ł. prowadzony był przez Wojewódzką Spółdzielnię (...) w Ł.

Na podstawie uchwały numer 5 z dnia 29 marca 1990 roku Walnego Zgromadzenia Przedstawicieli (...) Spółdzielni (...) w Ł. zatwierdzono nieodpłatne przekazanie z dniem 30 czerwca 1990 roku majątku trwałego nowo powstałym Spółdzielniom (...). Na podstawie uchwały numer 1 z dnia 28 czerwca 1990 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Przedstawicieli (...) Spółdzielni (...) w Ł. dokonano podziału Spółdzielni w ten sposób, że na bazie Oddziału Gastronomii powstała z dniem 1 lipca 1990 roku (...) Spółdzielnia Gastronomiczna w Ł. Majątek obrotowy oraz środki trwałe stały się z dniem podziału własnością nowo powstałych Spółdzielni. Postanowieniem z dnia 16 marca 1992 roku Sąd Rejonowy w Łodzi zatwierdził zmianę nazwy „Społem” (...) Spółdzielni Gastronomicznej w Ł. na Spółdzielnię Gastronomiczną w Ł. Postanowieniem z dnia 17 września 2004 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi –

Śródmieścia w Łodzi zatwierdził zmianę nazwy Spółdzielni Gastronomicznej w Ł. na Spółdzielnię Gastronomiczną (...) w Ł. mającą miejsce w dniu 29 czerwca 2004 roku.

(okoliczności niesporne, uchwała k. 17a-17d, odpis postanowienia k. 17e-17g, pismo z wykazem punktów gastronomicznych k. 17h-17l, uchwała z załącznikiem k. 17l-17s, uchwała k. 17t-17w, załącznik do uchwały nr 1 k. 18-23, odpis postanowienia k. 24, odpis postanowienia k. 25, odpis postanowienia k. 26)

Umową zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 20 czerwca 1996 roku Gmina Miejska Ł. oddała Spółdzielni Gastronomicznej w Ł. w użytkowanie wieczyste działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem (...) o powierzchni 9 arów 25 m<sup>2</sup>, położoną przy Placu (...) w Ł., oraz przeniosła nieodpłatnie na rzecz Spółdzielni własność wzniesionego na tej działce ze środków własnych Spółdzielni budynku murowanego, wolnostojącego, jednopiętrowego o powierzchni użytkowej 2036 m<sup>2</sup>.

(kopia aktu notarialnego k. 27-29)

Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Ł. z dnia 12 czerwca 1997 roku dokonano podziału działki gruntu numer (...) o powierzchni 9 arów 25 m<sup>2</sup>, położonej przy Placu (...) w Ł., na działkę numer (...) o powierzchni 277 m<sup>2</sup> i 196/2.

Umową zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 19 września 1997 roku Spółdzielnia Gastronomiczna w Ł. sprzedała A. H. w 5/6 częściach i A. O. (2) w 1/5 części prawo użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) przy Placu (...) w Ł. wraz z prawem własności wzniesionego na tej działce budynku. A. H. i A. O. (1) stali się współwłaścicielami tej nieruchomości na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Ł. z dnia 10 czerwca 1998 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 31 sierpnia 2010 roku A. O. (1) darował swojemu ojcu J. O. przysługujący mu udział w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy Placu (...), oznaczonej numerem działki gruntu (...), o obszarze 277 m<sup>(2)</sup>. Aktualnie nieruchomość stanowiąca działkę gruntu oznaczoną numerem (...) dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta nr (...) jest własnością J. O. w udziale 1/6 i A. H. w udziale 5/6.

(niesporne, kopia aktu notarialnego k. 30-32v, kopia aktu notarialnego k. 33-34 odw, odpis księgi wieczystej k. 13-15v, wypis z rejestru gruntów k. 16)

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka (...) przy Placu (...) w Ł. o powierzchni 0,5414 ha została oddana w użytkowanie wieczyste (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowo – akcyjnej z siedzibą w Ł.. Właścicielem działki gruntu o nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta nr (...) był Skarb Państwa. Z dniem 27 maja 1990 roku z mocy prawa stała się ona własnością Gminy Ł.. Przed (...) użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości był (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., a przed nim (...) spółka akcyjna w W..

(okoliczności niesporne, odpis księgi wieczystej k. 8-12. odpis księgi wieczystej k. 401-404)

Na terenie działek aktualnie oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) od lat 60-tych mieścił się bar (...) do 1995 roku, prowadzony początkowo przez Państwowe Przedsiębiorstwo (...) w Ł..

W okresie działalności baru (...) dostawy towarów odbywały się tylko od ul. (...), od zaplecza. Przez salę konsumencką nie było można w tym celu wchodzić. Korzystano także z rampy usytuowanej na zapleczu R..

(zeznania świadka T. S. k. 166-167)

W czasie, gdy działka pozostawała we władaniu spółki (...), w budynku dawnego U. istniał sklep (...), do którego realizowano większe dostawy od zaplecza budynku. Mniejsze dostawy dokonywane były od frontu na paletach.

Pracownicy firmy ochroniarskiej pilnowali bramy i otwierali ją w razie potrzeby większych dostaw. Nawierzchnia placu na działce (...) była wówczas utwardzona, ale była w złym stanie, podobnie jak rampy.

(zeznania świadka R. K. k. 222-223)

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. otrzymała decyzję nr (...) Prezydenta Miasta Ł. w sprawie warunków zabudowy polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania (...) handlowego (...) zlokalizowanego w Ł. przy Placu (...) (działka (...)). Otrzymano także pozwolenie na rozbiórkę elementów budowlanych i na budowę, które to pozwolenia zostało następnie przeniesione decyzją z dnia 9 marca 2009 roku na rzecz (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytowo-akcyjną w Ł..

(decyzja nr UA.II./106/07 k. 81-86, wnioski z analizy urbanistycznej k. 87-89, decyzja nr A.A.B.I.- (...) k. 90-91, decyzja nr A.A.B.I/121/09 k. 92)

W okresie od sierpnia 2011 roku do listopada 2012 roku (...) Spółka z o.o. spółka komandytowo – akcyjna w Ł. prowadziła roboty budowlane polegające na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku U. położonego na terenie działki nr (...) w Ł. przy Pl. (...) z funkcji handlowej na funkcję handlowo-usługowo-biurową.

(decyzja nr (...) k. 93-94, protokół przekazania placu budowy k. 95-95 odw., decyzja nr (...) k. 96-96v, decyzja nr (...) k. 97-97v, dziennik budowy-rozbiórki k. 98-99v, niesporne)

Dojazd do nieruchomości – obecnej działki (...) odbywał się od ulicy (...) od lat 60-tych do momentu remontu na działce (...) w 2011 roku. Do tego czasu dostawy towarów do nieruchomości odbywały się od strony zaplecza z wykorzystaniem w tym celu rampy. Rampa i droga były też wykorzystywane do wywożenia gotowych produktów spożywczych po ich wyprodukowaniu w barze (...). Droga dojazdowa do nieruchomości, jak i cała działka gruntu nr (...) była utwardzona. Rampa załadunkowa została zbudowana jednocześnie w powstaniem budynków na nieruchomości. W czasie remontu z dojazdu przez działkę (...) nie można było korzystać.

(zeznania świadka A. K. k. 394-396)

Obecnie najemcą lokalu na nieruchomości wnioskodawców jest firma (...), której działalność obejmuje sprzedaż drobnych produktów gospodarstwa domowego. Dostawa do sklepu dokonywana jest za pośrednictwem małych samochodów dostawczych.

Od 1996 roku do rozpoczęcia remontu nigdy nie było problemu z dostawami realizowanymi przez poprzedniego najemcę budynku na działce (...) (firmę (...)). Po rozpoczęciu remontu firma (...) wielokrotnie zgłaszała problemy z transportem.

(zeznania A. H. k. 396-398, zeznania J. O. k. 398)

W czasie remontu na działce (...) dostęp dla osób postronnych był niebezpieczny i niemożliwy. Na prośbę kierownika budowy wysyłano korespondencję do firmy (...) dotyczącą drzwi od zaplecza budynku wnioskodawców z uwagi na wystawianie przez pracowników sklepu makulatury, co zagrażało bezpieczeństwu.

(zeznania świadka R. Z. k. 399-400)

W dniu 30 kwietnia 2000 roku pomiędzy (...) Centrum Spółką Akcyjną w W. (Wynajmującym) (ówczesnym użytkownikiem wieczystym działki (...)) – później (...) SA w W. a A. O. (2) (Najemcą), który w umowie oświadczył, że reprezentuje także A. H., została zawarta umowa służebności drogi dojazdowej, której przedmiotem było określenie zasad korzystania przez Najemcę z drogi na terenie działki nr (...). Na podstawie tej umowy wynajmujący zobowiązał się udostępnić najemcom drogę dojazdową znajdującą się na terenie działki nr (...) w obrębie G-3 na warunkach określonych w umowie, w zamian za uiszczenie opłaty wynoszącej miesięcznie stawkę 50 USD powiększonej o podatek VAT. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2001 roku. Na podstawie kolejnych aneksów do

umowy, została ona przedłużona do 31 grudnia 2004 roku. Aneksy do umowy podpisywane były także przez A. O. (1). Umowa została zawarta z inicjatywy władającego działką (...).

(umowa k. 158-160, aneksy do umowy k. 161-163, zeznania A. O. (1) k. 398, odpis księgi wieczystej k. 402)

W piśmie z dnia 23 stycznia 2012 roku (...) Sp. z o.o. w Ł. zwrócił się do J. O. o podjęcie działań mających na celu zaprzestania praktyk polegających na zastawianiu wejścia ewakuacyjnego przez pracowników firmy zewnętrznej prowadzącej prace związane z przebudową (...). Ponadto wskazano, iż od 1,5 roku dostawy do sklepu są przyjmowane od frontu z uwagi na brak możliwości i utrudnienia stawiane przy wjeździe samochodów dostawczych od strony zaplecza. Wyjaśniono, że doraźne rozwiązanie przyjmowania dostaw od frontu sklepu nie spełnia standardów w lokalach R..

(pismo k.232)

Zatoka od Placu (...) o szerokości 2,80 metra przeznaczona jest do zatrzymywania i postoju pojazdów. Jest możliwe zatrzymywanie i postój pojazdów dostawczych o większej ładowności w tej zatoce.

Szerokość chodnika wzdłuż ulicy (...) wynosi 10 metrów 26 centymetrów. Istnieje możliwość rozładowania ładunków w zatoce od strony Placu (...) w Ł. z zachowaniem szczególnej ostrożności do pieszych znajdujących się na chodniku.

Odległość od końca zatoki, gdzie swobodnie może stanąć samochód dostawczy do drzwi nieruchomości zbudowanej na działce (...) wynosi 31 metrów w linii prostej. Pomiędzy tymi punktami znajduje się chodnik, wyłożony płytami chodnikowymi.

Za pomocą sprzętu przeładunkowego możliwe jest przetransportowanie ładunku chodnikiem do nieruchomości wnioskodawców położonej w Ł. przy ulicy (...) (działka o numerze ewidencyjnym (...)).

(pisemna opinia biegłego sądowego H. J. k. 289-299, ustna opinia uzupełniająca k. 345-346)

Nieruchomość budynkowa położona na działce nr (...), zajmująca całą działkę, nie posiada bezpośredniego zjazdu do drogi publicznej jaką jest ulica (...) (droga/ulica nr (...)). Nieruchomość w swej bryle nie posiada w elewacji frontowej otworu bramowego (zjazdu z działki), zatem nie wymaga wykonania zjazdu do drogi publicznej. Dostęp bezpośredni do budynku odbywa się z ulicy/drogi publicznej o nazwie Plac (...), poprzez otwór drzwiowy z chodnika tej ulicy. Dojazd pojazdów samochodowych może się odbywać poprzez zatokę dla parkowania samochodów, oddaloną o kilkanaście metrów.

(pisemna opinia biegłego sądowego K.H. k. 199-205 wraz z załącznikami k. 206-209, pisemna opinia uzupełniająca k. 245-245v, ustna opinia uzupełniająca k. 343-344)

Po lewej stronie od frontu budynku, w którym zlokalizowany jest sklep (...) znajduje się zatoka do parkowania dla samochodów. Przed sklepem, na odcinku kończącej się drogi ulicy (...) znajduje się znak drogowy zakazu zatrzymywania się. Droga dojazdowa na działce (...) wyłożona jest kostką brukową. W miejscu wjazdu zamontowana jest metalowa brama, otwierana ręcznie. Do budynku na działce (...) od jego zaplecza przylega betonowa rampa usytuowana na działce (...).

(protokół z oględzin nieruchomości k. 359-360 odw., dokumentacja fotograficzna k. 367-368)

Postanowieniem z dnia 14 sierpnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie o sygn. akt XIV GU 61/14 ogłosił upadłość (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej w Ł. z możliwością zawarcia układu, określił, że upadły będzie sprawował zarząd całym swoim majątkiem, oraz wyznaczył nadzorcę sądowego w osobie J. F..

(odpis postanowienia k. 236)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie ustalony został w oparciu o wyżej powołane środki dowodowe, w tym dokumenty i ich kserokopie (na podstawie art. 308 k.p.c.), których autentyczność nie budziła zastrzeżeń, a także w oparciu o zeznania świadków oraz uczestników postępowania, którym Sąd nie odmówił wiarygodności, a które w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały. Sąd powyższych ustaleń dokonał również w oparciu o opinie powołanych biegłych sądowych. Przedmiotowe opinie były spójne i logiczne, odnosiły się bezpośrednio i fachowo do postawionej tezy dowodowej. Podkreślić należy, iż po wydaniu przez biegłych sądowych opinii uzupełniających strony nie zgłaszały dalszych wniosków dowodowych w tym zakresie.

### **Sąd Rejonowy zważył co następuje:**

Wniosek o zasiedzenie jako niezasadny podlegał oddaleniu.

Zgodnie z art. 292 kc, służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w przypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urzędzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Dotyczy to terminu posiadania w zależności od tego, czy posiadacz rzeczy jest w dobrej czy w złej wierze (art. 172 § 1 i 2 KC), biegu zasiedzenia w odniesieniu do małoletniego (art. 173 KC), odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów o biegu przedawnienia roszczeń (art. 175 KC), doliczania posiadania poprzednika (art. 176 KC). W przypadku posiadania nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności (posiadania służebności), władanie to należy ocenić jako posiadanie prawa w złej wierze, jeżeli strony zawarły umowę o ustanowienie służebności bez dochowania formy aktu notarialnego oświadczenia właściciela obciążonej nieruchomości (wyr. SN z 4.2.1988 r., IV CR 45/88, OSN 1990, Nr 2, poz. 33).

Zgodnie z art. 172 § 1 i 2 kc, 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 (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Z uwagi na okoliczności faktyczne przedmiotowej sprawy, należy ponadto wskazać, że kodeks cywilny, który wszedł w życie z dniem 1 stycznia 1965 roku, wprowadził w przepisie art. 172 kc termin zasiedzenia przy dobrej wierze- 10 lat, zaś przy złej wierze 20 lat. Wskazane terminy, wprowadzone przez Kodeks cywilny, obowiązywały do zmiany art. 172 kc, wprowadzonej ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. zm.), tj. do 30 września 1990 roku, zaś od tej zmiany, tj. od 1 października 1990 roku wynoszą 20 i 30 lat. Te krótsze terminy stosuje się, gdy zasiedzenie nastąpiło przed wejściem w życie wyżej wymienionej noweli. Jeśli natomiast bieg zasiedzenia rozpoczął się, ale nie zakończył przed tą datą, mają zastosowanie terminy 20 i 30 lat (art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku). Niezbędne jest także z powyższych przyczyn wskazanie, że zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2007 roku w sprawie III CZP 23/07 (opubl. OSNC 2008/5/45), jeżeli korzystanie z trwałego i widocznego urzędzenia nastąpiło przed dniem 27 maja 1990 roku, bieg zasiedzenia służebności gruntowej obciążającej nieruchomość, która do tego dnia była przedmiotem własności państwowej i z tym dniem z mocy prawa stała się mieniem komunalnym, rozpoczyna się dnia 27 maja 1990 roku. Artykuł 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku „o zmianie ustawy Kodeks cywilny” (Dz. U. Nr 55, poz. 321), znajduje zastosowanie także do nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 roku stały się z mocy prawa mieniem komunalnym (zgodnie z tym przepisem, jeżeli przed dniem wejścia w życie cyt. nowelizacji istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po jej wejściu w życie prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia w życie tej nowelizacji; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie omawianej nowelizacji, lecz nie więcej niż o połowę).

Jednocześnie, jak się powszechnie przyjmuje, z uwagi na odpowiednie stosowanie przepisów o zasiedzeniu własności nieruchomości (cyt art. 292 kc), nie ma zastosowania do zasiedzenia służebności gruntowej wymóg samoistnego posiadania nieruchomości obciążanej. Przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności gruntowej chodzi o faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje

służebność, zaś władanie w zakresie służebności gruntowej kwalifikuje się, zgodnie z art. 336 kc, jako posiadanie zależne (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie – I Wydział Cywilny z dnia 06.11.2012, I ACa 997/12).

W myśl art. 285 § 2 KC służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części i jeżeli prawo odpowiadające treści służebności nie ma służyć zwiększeniu użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części, brak jest podstawy do ustanowienia służebności gruntowej. Jednakże okoliczność, że korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej miało na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub oznaczonej jej części przez czas potrzebny do zasiedzenia (i czy ma je nadal) nie jest przesłanką zasiedzenia służebności gruntowej. Nabycie służebności gruntowej przez zasiedzenie, tak jak i nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, jest nabyciem - w razie spełnienia przesłanek zasiedzenia - z mocy prawa, a sąd jedynie stwierdza to nabycie i żadne inne okoliczności poza dotyczącymi przesłanek zasiedzenia nie mają wpływu na orzeczenie wydane w takiej sprawie. /tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 9 lutego 2011 roku, w sprawie V CSK 218/10, opubl. L./

Celem dokonania w sprawie ustaleń faktycznych, zostały m.in. przeprowadzone w niniejszej sprawie oględziny działek nr (...) oraz dowód z opinii biegłych z zakresu ruchu i zakresu transportu drogowego. Przeprowadzone dowody służyły ustaleniu czy nieruchomość wnioskodawców posiada odpowiedni dostęp do drogi od strony Placu (...), jednak dokonane na ich podstawie ustalenia nie miały decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia, a jedynie posiłkowo pozwoliły – w tym z wykorzystaniem wiedzy specjalnej - ustalić w jakich warunkach odbywało się korzystanie przez wnioskodawców (ich poprzedników) z działki (...), oraz jakie były ich potrzeby w tym zakresie w związku z istniejącymi ograniczeniami infrastruktury.

Jak zostało ustalone w sprawie, nieruchomość należąca do wnioskodawców – działka gruntu oznaczona nr geodezyjnym 196/1, położona w Ł. przy Placu (...), nie posiada bezpośredniego zjazdu do drogi publicznej jaką jest ulica – Plac (...) i takowego nie wymaga. Możliwe jest też transportowanie ładunku chodnikiem za pomocą sprzętu przeładunkowego do nieruchomości wnioskodawców. W opinii ustnej uzupełniającej biegły H. J. (2) wyjaśnił, że organizacja określonej działalności w nieruchomości musi uwzględniać jej specyfikę, a sposób bezpiecznej dostawy towaru leży po stronie dostawcy. Ustalenia biegłych potwierdzają w zasadzie niesporne zeznania świadków i uczestników, że w czasie remontu na działce (...) nie było przez długi czas możliwości z niej korzystania, a działalność i dostawy na działce wnioskodawców dalej miały miejsce. Problemy z tym związane oczywiście istniały, gdyż wygodniejszy dla najemców był sposób dostawy towaru przez działkę (...). Niezależnie od tego czy wynikały one z braku odpowiedniego sprzętu, chęci jego wykorzystania, czy niewłaściwej organizacji dostaw, stwierdzić należy, że działalność na nieruchomości wnioskodawców mogła funkcjonować bez konieczności dostępu do drogi przez działkę uczestnika (...).

Wyjaśnienia w niniejszej sprawie wymagało, czy trwałe i widoczne urządzenie, o jakim mowa w art. 292 kc, musi być wykonane przez posiadacza, na którego rzecz ma nastąpić zasiedzenie, czy też możliwe jest zasiedzenie w sytuacji, gdy wykonał je właściciel nieruchomości (względnie osoba trzecia w stosunku do posiadacza i właściciela). W uchwale z dnia 09.08.2011 r. (sygn. akt III CZP 10/11) Sąd Najwyższy wskazał, że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że korzystanie z cudzej nieruchomości związane z trwałym i widocznym urządzeniem jest na ogół oparte na nieformalnej umowie lub grzecznościowym zezwoleniu. Jeżeli zaś wyjątkowo jest inaczej, to właściciel nieruchomości musi się liczyć z usankcjonowaniem powstałego stanu faktycznego przez obciążenie jego nieruchomości służebnością. Gdyby miało ono nastąpić w drodze zasiedzenia służebności, urządzenia, o których mowa w art. 292 KC, 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. Posiadanie w zakresie służebności wprawdzie musi być wykonywane w sposób ciągły (nieprzerwany), jednak tylko w zakresie odpowiadającym treści służebności. Oznacza to, że przejazd drogą na sąsiednim gruncie może odbywać się sporadycznie, stosownie do potrzeb. Nie ulega ponadto wątpliwości, że inne intencje przyswiecają właścicielowi nieruchomości, przez którą 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. Taka wykładnia art. 292 KC zdaniem Sądu Najwyższego uwzględnia istotę instytucji zasiedzenia służebności gruntowej, jej wyjątkowy charakter, przejawiający się w tym, że - odmiennie niż w stosunku do pozostałych ograniczonych praw rzeczowych - może zostać nabyta w drodze zasiedzenia, specyficzny charakter posiadania nieruchomości służebnej, funkcję ostrzegawczą trwałego i widocznego urządzenia, a także aspekt konstytucyjnie gwarantowanej ochrony własności, którego uwzględnienie nabiera w tym wypadku szczególnego znaczenia.

W postanowieniu z dnia 24 kwietnia 2002 r., V CKN 972/00 (OSP 2003, nr 7-8, poz. 100), Sąd Najwyższy - odchodząc od tego nurtu wykładni art. 292 KC - stwierdził, że trwale i widoczne urządzenie wprawdzie nie może być wykonane przez właściciela nieruchomości obciążonej, ale niekoniecznie musi to uczynić korzystający z urządzenia właściciel nieruchomości władnącej (posiadacz nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności). W postanowieniu z dnia 27 stycznia 2006 r., III CSK 38/05 (OSP 2006, nr 10, poz. 114), które spotkało się w piśmiennictwie zarówno z aprobatą, jak i z krytyką, Sąd Najwyższy uznał, że nabycie służebności przez zasiedzenie nie jest wyłączone z tego powodu, że urządzenie wykonane zostało przez właściciela nieruchomości obciążonej. Pogląd ten uzasadniony został stwierdzeniem, że w treści art. 292 KC nie zawarto żadnych wymogów co do osoby dokonującej wzniesienia urządzenia.

W ocenie Sąd rozpoznającego niniejszą sprawę należy podzielić stanowisko, że motywy przemawiające za ograniczeniem możliwości zasiedzenia do przypadków wzniesienia urządzenia przez posiadacza nie zasługują na uznanie (zob. też np. M. W., Zasiedzenie służebności gruntowej, s. 145); odwołanie się do "przestrogi" dla właściciela jest wątpliwe, w szczególności z uwagi na fakt, iż ustawa przypisuje znaczenie widocznym aktom władania z urządzenia, a zatem działaniom dostrzegalnym dla otoczenia, bo wiążącym się z posiadaniem rzeczy w oznaczonym zakresie. W konsekwencji trzeba stwierdzić, iż nie ma przeszkód, aby w określonej sytuacji faktycznej urządzenie było usytuowane, wzniesione czy wybudowane przez właściciela nieruchomości obciążonej oraz na jego koszt.

Nie budzi natomiast wątpliwości to, że urządzenia "trwale i widoczne" to takie, które zostały usytuowane (wzniesione, wybudowane, "posadowione") wskutek świadomego i pozytywnego działania człowieka. W przypadku drogi chodzi zatem o dokonanie takich robót, które powodują, iż grunt jest przystosowany do tego celu (wyr. SN z 10.1.1969 r., II CR 516/68, OSN 1969, Nr 12, poz. 220).

Warto też przytoczyć motyw wskazany w wyr. SN z 24.5.1974 r. (III CRN 94/74, OSN 1975, Nr 6, poz. 94), że przepis art. 292 KC ma na celu zapobieganie temu, aby korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie służebności gruntowej nie prowadziło zbyt często do powstania służebności w tej drodze - co najważniejsze - w sposób nie dostrzeżony przez właściciela gruntu, z którego korzysta właściciel innej nieruchomości. Chodzi o to, aby właściciele sąsiednich nieruchomości nie przeszkadzali sobie w korzystaniu w jakimś zakresie ze swoich nieruchomości tylko z obawy, że może to grozić zasiedzeniem".

Na gruncie niniejszej sprawy ustalono, że wnioskodawcy ani ich poprzednicy nie wykonali nawierzchni drogi ani rampy na działce uczestnika (...), korzystali (najemcy ich nieruchomości) z tych urządzeń nieprzerwanie do czasu remontu w 2010 roku w zależności od istniejących potrzeb w tym zakresie.

Posiadanie to nosiło cechy posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności aż do 30 kwietnia 2000 roku. W tej dacie została zawarta przez A. O. (1) z poprzednim użytkownikiem wieczystym działki (...) umowa służebności drogi dojazdowej, której przedmiotem było określenie zasad korzystania przez właścicieli działki (...) z drogi w celu dojazdu do tej nieruchomości. Oznacza to, że posiadanie z momentem zawarcia tej umowy zmieniło swój charakter. Zawarcie umowy takiej treści potwierdza stanowisko uczestnika (...), że posiadanie przez A. H. i A. O. (1) z działki uczestnika było oparte na grzecznościowym sąsiedzkim zezwoleniu. Po stronie właścicieli działki (...) brak było elementu woli posiadania prowadzącego do zasiedzenia prawa. Liczyli się oni z koniecznością uzyskania zgody na korzystanie z

drogi, a ich korzystanie z niej odbywało się tylko w takim zakresie na jaki zezwalał władający działką (...) użytkownik wieczysty. W czasie, gdy właściciele działki (...) z przyczyn leżących po stronie (...) (jego poprzednika) nie mogli korzystać z działki (...), dostawy towarów do ich nieruchomości odbywały się od frontu budynku, co jak ustalono było możliwe i zgodne z przepisami o ruchu drogowym. Nie protestowali oni też, gdy uczestnik na długi czas uniemożliwił im przejazd przez swoją działkę.

Nadto bez znaczenia dla sprawy pozostaje okoliczność podnoszona przez wnioskodawcę A. H., iż o fakcie zawarcia przedmiotowej umowy nie wiedział, a A. O. (1) zawarł umowę bez jego wiedzy i woli. Jak wskazano w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 09.02.2011 r., (V CSK 218/10) „służebność gruntowa nie może obciążać udziału we współwłasności nieruchomości ani nie może być ustanowiona na rzecz współwłaściciela innej nieruchomości”. Powyższe, wynikające z zasady niepodzielności, wyklucza ustanowienie służebności gruntowej jedynie na rzecz jednego ze współwłaścicieli nieruchomości władnącej.

Poza tym poprzednik uczestnika (...) zawierając umowę z A. O. (2) nie mógł wiedzieć o jego braku umocowania do reprezentowania drugiego współwłaściciela, w sytuacji, gdy wprost w umowie A. O. (1) oświadczył, że działa także imieniem A. H.. Użytkownik wieczysty działki (...) zawierając umowę z A. O. (2) dał jasno wyraz swojemu sprzeciwowi odnośnie tolerowania takiego posiadania przez właścicieli działki (...), które mogłoby prowadzić do zasiedzenia służebności na jego nieruchomości.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że o posiadaniu prowadzącym do zasiedzenia można mówić od dnia 1 lipca 1976 roku tj. od powstania spółdzielni, która wykorzystywała rampę i drogę do swoich celów. Zgodnie ze wskazanymi na wstępie rozważań przepisami oraz orzeczeniami, dotyczącymi terminu zasiedzenia, w niniejszej sprawie termin zasiedzenia rozpoczął bieg od dnia 27 maja 1990 roku, a zasiedzenie nastąpiłoby po 30 latach. Wnioskodawcy mogliby doliczyć sobie czas posiadania poprzednika tj. okres od 1 lipca 1976 r. do 26 maja 1990 r. Aby zasiedzenie było możliwe posiadanie prowadzące do zasiedzenia musiałyby trwać do lipca 2006 roku, co jednak z wyżej wskazanych przyczyn nie miało miejsca.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt 1 sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. nakładając na wnioskodawców obowiązek zwrotu kosztów postępowania uczestnikowi postępowania (...) oraz nieuiszczonych kosztów sądowych w sprawie z uwagi na to, że interesy wnioskodawców i uczestnika były ze sobą sprzeczne, zaś wniosek o zasiedzenie został oddalony. Opłata za czynności pełnomocnika reprezentującego uczestnika postępowania została ustalona w kwocie 240 zł (§ 7 pkt 3 Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz.U. 2013 poz. 490 t.j.). Od wnioskodawców zasądzono też opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych. Na podstawie art. 83 ust.2, art. 113 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych /t.j. Dz.U 2014r, poz. 1025/ Sąd w pkt 3 postanowienia obciążył wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków kwotą 2 766,46 zł, na którą złożyło się wynagrodzenie biegłych.