

Sygn. akt II Ca 450/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Paweł Hochman
Sędziowie:	SSO Dariusz Mizera (spr.) SSO Beata Grochulska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 lipca 2015 roku

sprawy z wniosku W. J. i D. J.

z udziałem Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w W. - Filia w Ł., Starostwa Powiatowego w R., A. J. i T. C.

o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 26 marca 2015 roku, sygn. akt I Ns 510/13

***postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Radomsku do ponownego rozpoznania pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania z instancją odwoławczą.***

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 450/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 26 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w Radomsku po rozpoznaniu sprawy z wniosku W. J., D. J. z udziałem Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa Oddziału Terenowego w W. Filia w Ł., Starostwa Powiatowego w R., A. J., T. C. o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej oddalił wniosek i ustalił, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

W. i D. małż. J. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są właścicielami gospodarstwa rolnego położonego we wsi G. gmina Ż. o łącznej powierzchni 12,2248 ha, na które składają się między innymi działki

oznaczone w ewidencji gruntów numerami (...) Działki te nie mają dostępu do drogi publicznej. Wnioskodawcy dojeżdżają do swojego siedliska drogą urządzoną na nieruchomościach należących do uczestników postępowania tj.

- na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów (...), których właścicielem jest Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa Oddział Terenowy w W. Filia w Ł.;

- na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem: (...) której właścicielem jest T. C.;

- na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem: (...) której właścicielem jest A. J.;

- na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem: (...) której właścicielem jest Skarb Państwa - Starostwo Powiatowe w R.;

Z drogi tej korzystają także uczestnicy T. C. i A. J. a wcześniej także J. J. (2) i B. Ł. przed przekazaniem swoich gospodarstw rolnych na rzecz Skarbu Państwa w związku z przejściem na emeryturę.

Mając takie ustalenia Sąd Rejonowy zważył, iż wniosek jest nieuzasadniony i podlega oddaleniu.

Roszczenie o zasiedzenie służebności drogi koniecznej powstaje wówczas, gdy wnioskodawcy wykażą w postępowaniu sądowym, że byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości, na których urządzona została droga umożliwiająca dostęp ich nieruchomości (siedliska) do drogi publicznej.

W niniejszej sprawie po przeprowadzeniu postępowania dowodowego ustalony został niesporny stan faktyczny, z którego wynika jednoznacznie, że wnioskodawcy ani ich poprzednicy prawni nie byli wyłącznymi posiadaczami nieruchomości, na której urządzona została droga. Z nieruchomości w częściach wydzielonych na drogę korzystali wcześniej J. J. (2) i B. Ł. do czasu przekazania gospodarstw rolnych na rzecz Skarbu Państwa, a obecnie korzystają z tej drogi uczestnicy T. C. i A. J..

W tej sytuacji brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku o zasiedzenie służebności drogi koniecznej wobec braku spełnienia koniecznej przesłanki jaką jest samoistne posiadanie przez wnioskodawców nieruchomości objętych wnioskiem. Mając powyższe ustalenia na względzie Sąd oddalił wniosek.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadami wynikającym z

treści przepisu art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyli wnioskodawcy.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

1. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez sporządzenie pisemnego uzasadnienia postanowienia w sposób rażąco odbiegający od dyrektyw tam wskazanych,
2. naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez niedokonanie w jakikolwiek sposób oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego,
3. naruszenie art. 172 k.c. w zw. z art. 292 k.c., poprzez ich niezastosowanie.

Powołując się na powyższe zarzuty apelujący wnosili w pierwszej kolejności o zlecenie biegłemu sądowemu E. Z. zaewidencjonowania w zasobach geodezyjnych Starostwa Powiatowego w R. sporządzonej przez niego mapy służebności drogi koniecznej, znajdującej się w aktach sprawy, a następnie:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt 1, poprzez stwierdzenie, że W. i D. małż. J., jako właściciele nieruchomości położonej we wsi G., gm. Ż., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów nr 563 (...) i 565 (...), nabyli przez zasiedzenie służebność gruntową drogi koniecznej prowadzącej przez działki położone we wsi

G., gm. Ż., oznaczone w ewidencji gruntów nr 555, (...) 558, (...) 560, 561, 562 i (...) która to służebność opisana jest na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego E. Z.,

2. zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt 2, poprzez zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania w przedmiotowej sprawie,

ewentualnie wnosili o:

1. uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji,
2. zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja wnioskodawców jest zasadna o tyle, że skutkuje uchyleniem zaskarżonego orzeczenia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania z powodu nierozpoznania istoty sprawy.

Przede wszystkim uzasadnione są zarzuty naruszenia prawa procesowego to jest art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 233 k.p.c. Mają rację skarżący, iż pisemne uzasadnienie Sądu I instancji nie spełnia nawet minimalnych wymogów z art. 328§2 k.p.c. albowiem motywy zaskarżonego orzeczenia rażą lakonicznością. Sąd nie dokonał żadnej oceny materiału dowodowego, ustalenia faktyczne są bardzo ubogie i mało precyzyjne przez co orzeczenie uchyła się od kontroli instancyjnej.

Odnosząc się natomiast do zarzutów naruszenia prawa materialnego to stwierdzić należy, iż 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. Przepis art. 172 k.c. stosowany odpowiednio wymaga aby w przypadku posiadania służebności w złej wierze korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia wynosiło lat 30.

Przy czym zgodnie z art. 352§ 1 k.c. posiadaczem służebności jest ten kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności.

Sąd Rejonowy oddalając wniosek wskazał głównie na fakt, iż wnioskodawcy nie wykazali, że byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości na których była urządzona droga umożliwiająca im dostęp do ich nieruchomości. Nie można się zgodzić z takim stanowiskiem Sądu.

W przypadku nabycia przez zasiedzenie służebności przesłanka samoistnego posiadania nieruchomości została zastąpiona przesłanką faktycznego korzystania z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności ( posiadania służebności). Przy ocenie czy takie posiadanie miało miejsce bada się element obiektywny - to jest korzystanie ze służebności w takim zakresie i w taki sposób jak wykonuje to osoba, której służebność przysługuje, jak i element subiektywny - to jest władanie w zakresie służebności dla siebie.

Sąd I instancji potraktował żądanie wnioskodawców jako zwykłą sprawę o zasiedzenie nieruchomości na której była urządzona droga. Tymczasem wnioskodawcy wprost wskazywali i domagali się zasiedzenia służebności drogi koniecznej dlatego też w tym zakresie Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. W sprawie o zasiedzenie służebności drogi koniecznej ustaleniami Sądu winny być objęte przede wszystkim korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia, posiadanie takiej służebności dla siebie oraz o ustalenie, że ta osoba, która chce zasiedzenia służebności wzniosła trwałe i widoczne urządzenie.

W motywach zaskarżonego orzeczenia próżno doszukiwać się jakichkolwiek ustaleń w tym zakresie akcentowane jest jedynie to, że wnioskodawcy jak też ich poprzednicy prawni nie byli wyłącznymi posiadaczami samoistnymi nieruchomości na których jest droga. Jak wyżej wskazano posiadanie służebności nie polega w zasadzie na władztwie nad rzeczą - jak stara się to utożsamiać Sąd Rejonowy - ale na korzystaniu z niej w stosunkowo wąskim zakresie przestrzennym lub treściowym. Władztwo takie może być wykonywane sporadycznie byleby było w miarę możliwości

stabilne i nieprzerwane. Nie ma przy tym przeszkód co do możliwości zasiedzenia służebności gruntowej np. drogi dojazdowej przez kilka osób o ile oczywiście osoby te będą spełniały przesłanki określone w ustawie.

Poza tym na rozprawie odwoławczej okazało się, iż z drogi korzysta także właściciel działek sąsiadujących dla których to działek droga ta też wydaje się być drogą konieczną. Skoro tak to osoba taka jest zainteresowaną w sprawie i winna być wezwana w charakterze uczestnika postępowania.

Reasumując na podstawie art. 386§ 4 k.p.c. w zw. z art. 13§ 2 k.p.c. należało uchylić zaskarżone postanowienie z powodu nierozpoznania istoty sprawy i przekazać sprawę od ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Radomsku pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy wezwie do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania właściciela działki sąsiadującej, której właściciel - jak oświadczyli uczestnicy na rozprawie odwoławczej - także korzysta z drogi koniecznej albowiem nie ma odpowiedniego dostępu z drogi publicznej do swojej nieruchomości. W dalszej kolejności Sąd dokona niezbędnych ustaleń posiłkując się opinią biegłego geodety co do tego kto, kiedy i w jakim zakresie korzystał z trwałego i widocznego urządzenia jakim jest utwardzona droga, kiedy i przez kogo droga została urządzona w widoczny dla otoczenia sposób oraz kto i w jakim zakresie z niej korzystał i ją naprawiał.

Dopiero poczynienie tego rodzaju ustaleń umożliwi ocenę żądania wnioskodawców co do zasiedzenia służebności drogi koniecznej w kontekście przepisów prawa materialnego.

Przy czym Sąd będzie miał na uwadze stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w uchwale 7 sędziów z dnia 9 sierpnia 2011r. III CZP 10/11, baza Legalis zgodnie z którym wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności. Niemniej jednak Sąd Najwyższy w wyjątkowych sytuacjach zwracających w sposób oczywisty uwagę właściciela na charakter posiadania osoby korzystającej z urządzenia dopuścił możliwość pominięcia wymagania aby urządzenie wniósł posiadacz jako przesłanki nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie.

Na oryginale właściwe podpisy