

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 20 lipca 2022r.

Wnioskodawczyni B. S. (1) wniosła o stwierdzenie, że każdorazowi właściciele nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr (...) w P., dla której Sąd Rejonowy w Brzozowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), nabyli z dniem 1 kwietnia 2016r., w drodze zasiedzenia służebność gruntową przechodu i przejazdu pasem o szerokości 3m, przez działkę ewidencyjną (...) w P., dla której Sąd Rejonowy w Brzozowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). W uzasadnieniu wnioskodawczyni podniosła, że jest właścicielką nieruchomości władnącej od 1994r., a wcześniej właścicielką nieruchomości była jej matka, która podarowała nieruchomość wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni, jej brat i rodzice korzystali z dojazdu do swojej nieruchomości szlakiem drogowym przebiegającym przez działkę (...) oraz dbali o drogę dokonując jej utwardzeń. Była to jedyna droga dojazdu do domu dla jej rodziny, a właściciele nieruchomości, przez którą przebiega szlak w pełni to akceptowali. Jako początek biegu terminu zasiedzenia wnioskodawczyni wskazała datę jej 15 urodzin, kiedy to już pracowała na drodze. Ponadto wnioskodawczyni stwierdziła, że korzystanie z drogi odbywało się zgodnie, aż do czasu zamieszkania B. S. (2), właścicielki działki (...) w budynku na tej działce.

/wniosek k.3-6/

Uczestniczka B. S. (2) wniosła o oddalenie wniosku i zarzuciła, że nie zaistniały przesłanki zasiedzenia służebności. Przyznała, że w latach 60-90 istniała ścieżka o szerokości 1,8m, która biegła od nieruchomości wnioskodawczyni do drogi publicznej, tuż obok krawędzi schodów budynku mieszkalnego uczestniczki. Dopiero ok. 6 lat temu ścieżka w okolicy domu uczestniczki została przesunięta bez jej zgody o ok. 2 metry i utwardzona płytami betonowymi, a wjazd na działkę i droga utwardzona destruktem przez wujka wnioskodawczyni. Uczestniczka zarzuciła też, że na moment zasiedzenia brak było trwałego i widocznego urządzenia, które mogłoby zwrócić uwagę właścicieli na zmierzające do zasiedzenia służebności działania innych osób.

/odpowiedź na wniosek k.72-73/

Strony były zgodne, co do tego, że wnioskodawczyni, a wcześniej jej rodzice korzystali ze szlaku drogowego na nieruchomości uczestniczki, w celu dojazdu z działki nr (...) do drogi publicznej. Ponadto strony zgodnie wskazywały na to, że przebieg szlaku zmienił się dopiero kilka lat temu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. M., matka wnioskodawczyni korzystała od kilkudziesięciu lat z działki nr (...) w celu dojazdu do swojej nieruchomości o nr (...) szlakiem, którego przebieg był niezmienny w okresie znacznie przekraczającym 30 lat poprzedzających dzień 1 kwietnia 2016r. Działki nr (...) należały kiedyś do L. K., babki wnioskodawczyni, która podzieliła nieruchomości między dzieci i od tego czasu nowi właściciele wspólnie korzystali ze szlaku. Przebieg szlaku wynikał z konfiguracji działki nr (...), która zabudowana była budynkiem mieszkalnym, pomiędzy którym, a skarpą przy granicy z działkami nr (...), znajdował się wąski ok. 3 metrowy pas gruntu, przez który mogła prowadzić droga dojazdowa. Droga biegła w odległości ok. 1,5-2m od granicy z działkami (...). W okolicy budynków na działce (...) oddalała się od niej, ponieważ przy granicy znajdowała się wspomniana już skarpa. Skutkowało to przebiegiem drogi tuż przy wejściu do budynku mieszkalnego. Do lat 90, gdy powstał dom wnioskodawczyni, korzystanie z przejazdu nie było uciążliwe dla właścicieli działki nr (...). Wówczas ruch szlakiem odbywał się głównie pieszo i sporadycznie wozem konnym i maszynami rolniczymi. Droga była wówczas w miarę potrzeb wyrównywana przez wszystkich użytkowników, a powstające koleiny były doraźnie utwardzane. Charakter drogi pozostawał gruntowy. Z drogi korzystali wtedy M. M. z mężem oraz dzieci M. M. B. S. (1) i Z. S. (1) oraz J. S..

W 1994r. na podstawie operatu geodety Z. P. przyjętego do państwowego zasobu geodezyjnego w dniu 6 maja 1994r. nr (...) -10/94, doszło do podziału działki nr (...) na działki nr (...), po czym M. M. w dniu 30 maja 1994r. podarowała córce – wnioskodawczyni B. S. (1) własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Przy podziale nieruchomości geodeta na mapie uzupełniającej podziału działki zawarł stwierdzenie, że zastrzega się prawo przejazdu, przechodu i przegonu dla każdorazowych właścicieli działki (...) przez działki (...). Pomimo takiego zapisu służebność gruntowa nie została ustanowiona. Następnie wnioskodawczyni uzyskała w dniu 15 lipca 1994r. decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego na działce nr (...).

Podczas budowy budynku mieszkalnego szlakiem drogowym przez działkę nr (...) jeździły samochody ciężarowe z materiałami budowlanymi.

Przez cały opisany okres z drogi korzystali też M. M. i jej domownicy: mąż R. M., syn. Z. M. i wnioskodawczyni, w celu dojazdu do swojego domu, oraz właściciele działki nr (...) tj. J. S. i K. S., w zakresie dojazdu do swojego domu i na potrzeby wewnętrznej komunikacji na swojej działce, która nie miała urządzonych innych szlaków komunikacyjnych.

Uczestniczka B. S. (2) została właścicielką działki (...) w 2000r., lecz nie mieszkała w znajdującym się nie niej budynku. W budynku na działce (...) mieszkał wujek wnioskodawczyni K. S.. Wnioskodawczyni przebywała za granicą.

Ok. 10 lat przed złożeniem niniejszego wniosku wnioskodawczyni i K. S. utwardzili drogę kamieniem. Następnie po kilku latach porozumieli się i wykonali prace ziemne na wysokości budynku mieszkalnego na działce (...), w celu przesunięcia drogi w kierunku granicy z działką nr (...). W tym celu usunięto część skarpy, a przesunięty o ok. 1,5m-2m szlak drogowy utwardzono.

Po powrocie uczestniczki z zagranicy doszło do nieporozumień między stronami, co do sposobu korzystania z dojazdu do działki wnioskodawczyni.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie: wypisu z rejestru ewidencji gruntów k.12, odpisów ksiąg wieczystych k.13-17, aktu notarialnego k.18-19, wezwania k.20, fotografii k.21-28, k.74, wydruków z portalu geoportal.gov.pl k.29-30, screenów z korespondencji k.31-49, mapy uzupełniającej k.80, decyzji k.84, pisma k. 85, planu zagospodarowania działki k. 87, opinii biegłego ze sprawy I Ns 232/21 k.126-132 oraz zeznań świadków M. M. k.133, R. M. k.133, A. Z. k.133, J. D. k.133, Z. S. (1) k.133, M. S. k.133, P. S. k.133, Z. S. (2) k.134, K. S. k.134, J. G. k.134 zeznań wnioskodawczyni B. S. (1) k.134 i uczestniczki B. S. (2) k.134.

Dokumenty postaci odpisów z ksiąg wieczystych, wypisy z ewidencji gruntów, mapy i zdjęcia przedmiotowego szlaku drogowego dały podstawę do identyfikacji przedmiotu zasiedzenia oraz zagospodarowania nieruchomości objętej wnioskiem. Obecny stan zagospodarowania szlaku drogowego nie był sporny.

Dokumenty związane z nabyciem przez wnioskodawczynię nieruchomości obejmującej działkę (...) i procesu budowy domu na tej działce, także były wiarygodne i dały podstawy do ustalenia kiedy te czynności miały miejsce.

Wiarygodne były zeznania wszystkich świadków i stron, którzy w spójnie opisali historię szlaku drogowego oraz to, kto i w jaki sposób korzystał ze szlaku przez okres znacznie dłuższy niż 30 lat. Zeznania świadków i stron były w tym zakresie logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym, zgodnie z którym nieruchomości były zabudowywane bez zapewnienia prawnego dojazdu do nowobudowanych budynków, a przez dziesiątki lat dojazdy odbywały się bezkonfliktowo przez inne nieruchomości, w szczególności, gdy wszystkie nieruchomości należały do osób powiązanych rodzinie.

Na podstawie zeznań świadków Sąd ustalił, że szlak drogowy i zagospodarowanie nieruchomości objętych wnioskiem istotnie zmieniło się dopiero latach ok. 2010-2015, gdy wnioskodawczyni i K. S. zaczęli utwardzać drogę kamieniem, a ok. 2014r. przesunięto drogę w okolicy domu uczestniczki w kierunku skarpy, co wymagało prac ziemnych, a następnie utwardzono drogę na tym odcinku częściowo pyłami typu jumby. Wcześniej, pomimo okazjonalnych przejazdów

ciężkich samochodów ciężarowych, np. w okresie budowy domu wnioskodawczyni, droga miała charakter gruntowy, który był przez wszystkich użytkowników doraźnie utwardzany w miejscach, gdzie powstawały koleiny.

Sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawczyni i uczestniczki. Były one wiarygodne w zakresie dotyczącym historii istniejącego szlaku i sposobu jego urządzenia.

Sąd zważył co następuje:

Wniosek B. S. (1) nie był uzasadniony. Do zasiedzenia służebności drogi koniecznej, zgodnie z art. 292 stosuje się odpowiednio przepisy o zasiedzeniu służebności, przy czym służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Zatem poza wykazaniem okresu posiadania nieruchomości, tak jakby korzystającemu przysługiwała służebność, nieprzerwanie od lat 30 w wypadku posiadania w złej wierze, konieczne jest także wykazanie, iż korzystanie to polegało na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia.

Wnioskodawczyni przede wszystkim nie wykazała, że korzystanie ze szlaku drogowego polegało na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia przez okres 30 lat. W orzecznictwie przyjmuje się, że trwałym i widocznym urządzeniem nie jest samo wyodrębnienie szlaku drogi poprzez pozostawienie części nieruchomości wolnej od drzew, ewentualnie zasypanie nierówności. Tylko trwałe i widoczne utwardzenie szlaku dawałoby właścicielowi nieruchomości na której szlak się znajduje, świadomość tego, że jego nieruchomość jest wykorzystywana przez inną osobę, tak jakby przysługiwało jej prawo służebności drogi koniecznej. Z zeznań stron i świadków wynikało, że droga do nieruchomości wnioskodawczyni była gruntowa, a jej utwardzenie w obecnej postaci pojawiło się dopiero po 2000r.

Ponadto, co istotne, utwardzenie do tego czasu, szczególnie w części biegnącej do zabudowań na działce (...), było wykonywane także przez właścicieli tej działki, gdyż droga stanowiła jej wewnętrzny szlak komunikacyjny, który był przez nich utrzymywany, co najmniej w takim zakresie jak czynili to inni używający drogi. Zatem nie można było przyjąć, że szlak drogowy powstał w wyniku działań wnioskodawczyni i jej poprzedników. Sąd stoi na stanowisku, że trwałe i widoczne urządzenie, o którym mowa w art. 292 kc, powinno być wykonane przez posiadacza służebności, aby mogło to być dla właściciela informacją, że osoba trzecia zamierza z jego nieruchomości korzystać tak, jakby przysługiwała jej służebność.

Posiadacz służebności nie może się też legitymować innym uprawnieniem do korzystania z nieruchomości na której znajduje się trwałe i widoczne urządzenie, gdyż odpowiednie stosowanie do zasiedzenia służebności przepisów o zasiedzeniu nieruchomości, jednoznacznie na to wskazuje. W ustalonym stanie faktycznym, Sąd stwierdził, że współkorzystanie przez właścicieli działki (...) z drogi na działce (...) odbywało się na podstawie użyczenia. Świadczy o tym brak wyodrębnienia szlaku drogowego z nieruchomości (...) oraz zgodne współkorzystanie z niego przez uprawnionych i właścicieli. Współkorzystanie to trwało od chwili, gdy L. K. babka wnioskodawczyni i prababka uczestniczki podzieliła jedną nieruchomość na dwoje dzieci (zeznania świadka J. D.). Logiczne jest, że dokonanie takiego podziału wiązało się z przekonaniem rozporządzającej nieruchomości, że właściciele działki (...) (obecnie ...) i (...) będą korzystać z jedyne go możliwego dojazdu do drogi publicznej przez działkę (...). Jednakże nie zostało to prawnie uregulowane, a zatem przejazd odbywał się na podstawie zgody właścicieli działki (...). Zatem w ocenie Sądu można mówić jedynie o zależnym korzystaniu z nieruchomości uczestniczki przez właścicieli działki (...).

Mając powyższe na uwadze Sąd stwierdził, że wnioskodawczyni nie spełniła przesłanek pozwalających na stwierdzenie zasiedzenia służebności.

Dlatego na podst. art. 292 kc w zw. z art. 172§1 kc Sąd oddalił wniosek w całości. O kosztach Sąd orzekł na podst. art. 520§1 kpc.

Sędzia PSR Daniel Radwański

ZARZĄDZENIE

Odpis post. z uzasadnieniem dor. wnioskodawcy.

Dnia 12.09.2022r.

Sędzia PSR Daniel Radwański