

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 30 stycznia 2014 roku Sąd Rejonowy w Kutnie, VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Ł., po rozpoznaniu wniosku W. R. (1) i A. R. z udziałem W. R. (2) i J. R. oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej, oraz rozstrzygnął w przedmiocie kosztów postępowania.

Jak wyjaśniono w uzasadnieniu orzeczenia wnioskodawcy wnieśli o stwierdzenie, że właściciele nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr 14, a położonej w Ł., gmina Ł., objętej księgą wieczystą nr (...) nabyli z dniem 19 grudnia 2010 roku służebność przechodu i przejazdu na stanowiącej własność uczestników nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 13, a położonej w Ł., gmina Ł., objętej księgą wieczystą o numerze (...). Wnioskowana służebność miała dotyczyć części nieruchomości o długości 19 metrów i szerokości 4,5 metra.

Ustalono, że A. i J. małżonkowie R. do dnia 18 grudnia 1990 roku byli właścicielami na prawach współwłasności majątkowej małżeńskiej nieruchomości rolnej położonej w Ł., gmina Ł. składającej się z działek gruntu o numerach 13 i 14, o obszarze 31 arów, nie obciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi, dla której to nieruchomości w urzędzona była księga wieczysta o numerze nr.KW (...) w Państwowym Biurze Notarialnym w Ł.. Na nieruchomość, stanowiącą zorganizowaną całość prowadziła jedna brama wjazdowa posadowiona na południowej części działki. Około 1976 roku, na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), wnioskodawcy W. i A. R. rozpoczęli budowę domu mieszkalnego i w tym samym czasie zaczęli korzystać z wjazdu na posesję. Z tegoż wjazdu korzystali również A. i J. małżonkowie R. zamieszkujący w domu mieszkalnym posadowionym na części siedliska, na działce (...) oraz uczestnicy. Nikt z korzystających z wjazdu na posesję nie pytał wnioskodawców o zgodę na korzystanie z wjazdu i przejścia. Około 1980 roku, wnioskodawcy W. i A. R. zamieszkali w domu mieszkalnym położonym na działce (...), korzystając z wjazdu w dotychczasowy sposób. W dniu 18 grudnia 1990 roku, A. i J. małżonkowie R. darowali:

- swojemu synowi i synowej tj. uczestnikom J. i W. małżonkom R. działkę gruntu o numerze 13 o powierzchni o obszarze 14 arów do ich wspólności ustawowej, oraz
- swojemu synowi i synowej tj. wnioskodawcom W. i A. R. działkę gruntu o numerze 14 o powierzchni o obszarze 17 arów, także wspólności ustawowej.

W tym samym akcie notarialnym w którym zawarto umowy darowizny J. i W. małżonkowie R. jako właściciele działki nr (...) zezwolili właścicielom działki numer (...) na nieodpłatne korzystanie ze studni i wjazdu, zaś A. i W. małżonkowie R. wyrazili na to zgodę. Darowizna poczyniona na rzecz zainteresowanych przez A. i J. małżonków R. nie zmieniła sposobu korzystania z nieruchomości przez rodziną R..

W latach dziewięćdziesiątych XX wieku wnioskodawcy z własnych materiałów wybrukowali część wjazdu na posesję. Utwardzili teren, zaś na wysokości połowy wjazdu wykonali wylewkę betonową, prowadzącą wprost do wejścia do ich domu.

Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom wnioskodawców jedynie w tym zakresie, w którym twierdzili, że utwardzenia wjazdu na nieruchomość dokonali w bliżej niesprecyzowanym roku lat osiemdziesiątych dwudziestego wieku.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Rejonowy ocenił, że wniosek nie znajduje oparcia w przepisie art. 292 kc. Stwierdził, że wnioskodawcy nie byli i nie są posiadaczami samoistnymi służebności gruntowej, o stwierdzenie zasiedzenia której wnieśli we wniosku. Oceniał, że uprawnienie wynikające z umowy zawartej w akcie notarialnym z dnia 18 grudnia 1990 roku, wynikało ze zgody (...), a zatem władanie tą nieruchomością, wykonywane w zakresie odpowiadającym przedmiotowo treści służebności, miało charakter posiadania zależnego. Wnioskodawcy użytkowali wjazd na swoją posesję poprzez działkę nr (...) upatrując źródła swego uprawnienia w zawartej w akcie notarialnym zgodzie właścicieli, którzy akceptowali wykonywanie tego uprawnienia. Sąd Rejonowy nie stwierdził innych podstaw do stwierdzenia, że posiadanie miało charakter samoistny.

Niezależnie od powyższego Sąd Rejonowy ocenił, że nie została stwierdzona druga z przesłanek uzasadniających stwierdzenie zasiedzenia służebności tj. upływ czasu. Skoro bowiem wnioskodawcy nie mieli podstaw, by mniemać, że wykonują posiadanie w oparciu o niewadliwy tytuł prawny, to ich posiadanie było wykonywane w złej wierze, przez co dla zasiedzenia konieczny jest upływ okresu 30 lat. Podział nieruchomości na dwie odrębne działki nastąpił w dniu 18 grudnia 1990 roku i dopiero od tamtego czasu można mówić o potencjalnych nieruchomościach władnącej i obciążonej. Stąd trzydziestoletni okres zasiedzenia nie minął na chwilę orzekania. Uzasadniało to oddalenie wniosku. Sąd Rejonowy umotywował także pozostałe rozstrzygnięcia zawarte w sentencji postanowienia.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła wnioskodawczyni, wnosząc o jego zmianę, mającą się wyrażać uwzględnieniem wniosku.

Apelująca zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów art. 292 kc w zw. z art. 172 § 1 i 2 kc, skutkujące uznaniem wnioskodawców za posiadaczy w złej wierze. Tymczasem ujęcie uprawnienia do korzystania z nieruchomości w akcie notarialnym przemawia za przyjęciem dobrej wiary. Skarżąca zarzuciła Sądowi I. instancji także sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w zakresie dotyczącym czasu posiadania nieruchomości, w zakresie odpowiadającym służebności. Prawidłowe ustalenie powinno wskazywać na początek posiadania w roku 1980, co wynika z ustaleń Sądu Rejonowego. Nadto wnioskodawcy w swych zeznaniach wskazywali na zamieszkiwanie na nieruchomości już od 1976 r., połączone z korzystaniem z wjazdu na nieruchomość. Od tego więc czasu należy liczyć okres posiadania prowadzącego do zasiedzenia.

Uczestnicy wnieśli o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:

W księdze wieczystej (...), prowadzonej dla należącej do uczestników działki nr (...) widnieje, dokonany za numerem dziennika ksiąg wieczystych Dz. Kw./ (...), prawomocny wpis prawa polegającego na nieodpłatnym korzystaniu ze studni i wjazdu znajdujących się na nieruchomości objętej księgą, na rzecz właścicieli działki nr (...), na chwilę obecną objętej księgą wieczystą (...). Wpis ten uprawomocnił się po oddaleniu apelacji wywiedzionej przez uczestników obecnego postępowania, postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 22 sierpnia 2014 roku, sygn. akt III Ca 947/14. Wpis został dokonany na podstawie postanowienia zawartego w § 4 powoływanego we wcześniejszej części uzasadnienia aktu notarialnego z dnia 18 grudnia 1990 roku, sporządzonego przez notariusza K. P. w Państwowym Biurze Notarialnym w Ł., za nr rep. A 2685/90 (treść aktualna księgi wieczystej (...), znana Sądowi Okręgowemu w Łodzi z urzędu, treść postanowienia i uzasadnienia w sprawie III Ca 947/14).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wniosek oraz apelacja nie są zasadne, choć z innych przyczyn niż wskazane w uzasadnieniu sporządzonym przez Sąd Rejonowy.

Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia poczynione przez Sąd I. instancji za własne, z tym jednak zastrzeżeniem, że konieczne było ich uzupełnienie o treść, korzystającej z domniemania jawności i prawdziwości, księgi wieczystej (...). Nadto Sąd Okręgowy poczynił ustalenia odnośnie podstawy dokonania wpisu w dziale III. tej księgi, a to na podstawie treści wpisu dokonanego za numerem dziennika ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Łęczycy Dz. Kw./ (...). Stosownie do przepisu art. 365 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc wpis, będący przeciw szczególną formą postanowienia rozstrzygającego w postępowaniu nieprocesowym co do istoty sprawy, wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej. Nie było więc możliwe pominięcie treści tego wpisu w sprawie obecnej. Skoro zaś, stosownie do przepisu art. 3 ust 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013r.,poz.707 z póź. zm.), domniemuje się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, to nie mógł być przedmiotem powtórnego badania fakt, że wnioskodawcom przysługuje wpisane do księgi wieczystej ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości.

Nie były trafne motywy, którymi kierował się Sąd Rejonowy oddalając wniosek o zasiedzenie. Bezprzedmiotowe było analizowanie przesłanek określonych w przepisach art. 292 kc w zw. z art. 172 § 1 i 2 kc w sytuacji, gdy wnioskodawcom przysługuje już prawo o treści wskazanej we wniosku. Instytucja zasiedzenia ma służyć usuwaniu długotrwałych niezgodności pomiędzy stanem faktycznym a stanem prawnym. W świetle dokonanych ustaleń należy zaś ocenić, że tego rodzaju niezgodność nie zachodzi, gdyż wnioskodawcy władają nieruchomością uczestników, w zakresie odpowiadającym treści służebności, w oparciu o niewadliwy tytuł prawny. Wskazana w treści księgi wieczystej podstawa wpisu nie pozostawia wątpliwości, że chodzi tu o ten sam stan faktyczny, z jednej strony uregulowany pod względem prawnym w § 4 aktu notarialnego z dnia 18 grudnia 1990 roku i ujawniony już w księdze wieczystej, a z drugiej strony wskazywany jako podstawa faktyczna wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Dla porządku należy też stwierdzić, że w zakresie dotyczącym posiadania służebności władztwo wnioskodawców ma charakter samoistny, a nie zależny. Między właścicielami nieruchomości władnącej a nieruchomości obciążonej nie istnieje zależność o charakterze zbliżonym do uprawnień użytkownika, zastawnika, najemcy, dzierżawcy lub innej osoby wywodzącej swe władztwo z władztwa posiadacza samoistnego. Jest tak, gdyż na skutek złożonego przez J. i W. małżonków R. oświadczenia woli została kreowana służebność o charakterze nieodpłatnym i nieograniczonym w czasie. Nie narusza to co do zasady samoistnego władztwa właścicieli działki nr (...) - które, o ile jest wykonywane w zakresie odpowiadających uczestnikom uprawnień do nieruchomości, jest jednak ograniczone przez treść ograniczonego prawa rzeczowego. Podkreślenia jednak wymaga to, że o ile władztwo wnioskodawców nad nieruchomością uczestników jest wykonywane zgodnie z przysługującym im tytułem prawnym, to obejmuje ono jedynie wiązkę uprawnień składającą się na służebność. Inne aspekty posiadania nieruchomości uczestników, o ile takie występują, pozostają poza polem badania w obecnej sprawie.

Sąd Okręgowy dostrzega, że treść wpisu w dziale III. księgi (...), choć wskazuje zakres uprawnień właściciela nieruchomości władnącej, to nie wskazuje precyzyjnie terytorialnego zakresu ograniczonego prawa rzeczowego. Jest przy tym oczywistym, że zarówno w interesie prawnym wnioskodawców jak i uczestników leży precyzyjne ustalenie treści służebności także w tym zakresie. Cel ten nie mógł jednak zostać osiągnięty w postępowaniu toczącym się w obecnym trybie, wynikającym z regulacji art. 609-610 kpc, stosowanych w związku z art. 292 kc i z art. 172 § 1 i 2 kc. Wydaje się natomiast, że poszukiwany przez wnioskodawców skutek w postaci ustalenia przebiegu służebności może zostać osiągnięty w postępowaniu o ustalenie, toczącym się w trybie określonym w przepisie art. 189 kpc (por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 r., IV CSK 469/12). Natomiast okoliczność, że przysługująca wnioskodawcom służebność nie posiada precyzyjnie określonego zakresu terytorialnego nie uzasadnia zmiany zaskarżonego postanowienia Sądu Rejonowego.

Z tych względów apelacja podlegała oddaleniu, a to na podstawie przepisu art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

Orzekając w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw, by odstąpić od zasady wyrażonej w przepisie art. 520 § 1 kpc. i ustalił, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.