

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w Łęczycy w istocie uwzględnił powództwo K. W. i J. W. przeciwko P. K., M. K., K. K. (1) i Z. K. o ochronę własności, poprzez nakazanie pozwanym zaprzestania przechodzenia i przejazdu przez bramę wjazdową, zlokalizowaną w zachodniej części nieruchomości oraz przez nieruchomość powodów K. W. i J. W., położoną w miejscowości G. O., Plac (...), oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 125/1, dla której w Sądzie Rejonowym w Łęczycy IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...) (pkt 1). W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone (pkt 2). Oprócz tego Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powodów koszty procesu w wysokości 413 zł (pkt 3) oraz polecił zwrócić powodom z funduszy Skarbu Państwa kwotę 261 zł w ramach nadpłaconej zaliczki (pkt 4).

Zapadłe orzeczenie w zakresie pkt 1 i 3 zaskarżyli apelacją pozwani, którzy w ramach zarzutów apelacyjnych podnieśli:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w zakresie ustanowienia służebności gruntowej przechodu i przejazdu w ugodzie zawartej przed Sądem Rejonowym w Łęczycy w dniu 24 października 1975 r.;

2) obrazę przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 245 § 1 k.c. w zw. z art. 158 k.c. przez jego niezastosowanie,
- art. 292 k.c. wobec nieuwzględnienia podniesionego przez pozwanych zarzutu nabycia przez zasiedzenie służebności przechodu i przejazdu,
- art. 5 k.c. przez ochronę bezprawnego działania powodów, które narusza zasadę stosunków sąsiedzkich oraz ignoruje długoletnie respektowanie tych stosunków przez strony i ich poprzedników prawnych.

W konkluzji apelujący przede wszystkim wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje. Sformułowany wniosek ewentualny opiewał na uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powodowie zwrócili się o jej oddalenie oraz przyznanie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest niezasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie prawidłowo ustalonego i ocenionego stanu faktycznego. Umożliwia to Sądowi Okręgowemu przyjęcie tych ustaleń za własne, które przez to stają się integralną częścią poniższych rozważań. Jednocześnie nie ma konieczności ich ponownego, szczegółowego przytaczania (por. wyrok SN z dnia 22 sierpnia 2002 r., V CKN 348/00, opubl. baza prawna LEX Nr 52761, Prok. i Pr. 2002/6/40). Odzwierciedlone w stanie faktycznym okoliczności sprawy wiernie bowiem oddają całokształt stosunków i relacji zachodzących pomiędzy stronami. Sąd wnikliwie wziął pod uwagę wszystkie okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia. Nie sposób też powiedzieć, aby Sądowi umknął jakikolwiek aspekt sprawy. Inaczej mówiąc okoliczności faktyczne sprawy zostały należycie zweryfikowane i ocenione oraz we właściwy sposób powiązane z unormowaniami prawnymi dotyczącymi ochrony własności. Tym samym na pełną akceptację zasługują też rozważania merytoryczne, stanowiące konsekwencję bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

W kontrolowanej sprawie nie ulega żadnym najmniejszym wątpliwości, że powodowie małżonkowie W. byli uprawnieni do ochrony przysługującego im prawa własności względem nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu

nr (...). O ochronie własności traktują przepisy art. 222 k.c. – 231 k.c., przy czym w jej ramach tradycyjnie wyróżnia się podstawowe roszczenia windykacyjne i negatoryjne oraz całą grupę zróżnicowanych roszczeń uzupełniających. Powołane przepisy statuują więc reżim odpowiedzialności podmiotów ingerujących w cudzą własność. Roszczenia właściciela przeciwko posiadaczowi należą do grupy roszczeń o charakterze uzupełniającym podstawowe roszczenie o wydanie rzeczy. Ich realizacja i dochodzenie stanowi więc przejaw ochrony własności, w której zakres bez należytych uprawnień i podstaw wkracza inna osoba. Prawo własności jako prawo podmiotowe należy do praw rzeczowych skutecznych erga omnes, stąd też pozycja prawna właściciela jest niezwykle silna. Znajduje to swoje odzwierciedlenie w sferze ochrony przysługującego prawa podmiotowego. Przejawem tej ochrony jest również możliwość domagania się przez właściciela przywrócenia stanu zgodnego z prawem oraz zaniechania przez nieuprawnionego dalszych naruszeń. Takie żądanie wynika wprost z zakresu uprawnień właściciela, który może korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób. Jakikolwiek ingerencje innych osób usprawiedliwiają reakcję właściciela i podjęcie przez niego stosownej interwencji w celu ochrony własnego prawa. Posiadanie cudzej rzeczy jest tutaj wyłącznym źródłem i jedyną przyczyną tych roszczeń, które dokładnie wynikają z wkroczenia w sferę uprawnień właściciela. Mimo że wspomniane roszczenia mają charakter dodatkowy i uzupełniający są one w pełni samodzielne, w tym znaczeniu, że nie ma żadnych odrębnych warunków ich dochodzenia. To właściciel zawsze decyduje, które rozwiązanie jest dla niego najkorzystniejsze z punktu widzenia ochrony własności.

Powodowie wystąpili zaś z roszczeniem negatoryjnym z art. 222 § 2 k.c., domagając się aby pozwani członkowie rodziny K. zaniechali naruszeń polegających na przechodzie i przejeździe przez nieruchomości powodów. Zaistniałe w sprawie okoliczności ewidentnie przemawiały za uwzględnieniem powództwa, co słusznie uczynił Sąd Rejonowy. Na tej płaszczyźnie nie sposób się natomiast zgodzić ze skarżącymi, że przysługiwały im jakiegokolwiek uprawnienia kreujące możliwość ingerencji we własność powodów. W szczególności pozwani jako właściciele sąsiedniej działki nr (...) nie wykazali, że służyło im prawo służebności gruntowej. Mianowicie na ten temat nie ma żadnego wpisu w księdze wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości powodów, położonej w miejscowości G. O., Plac (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 125/1. O istnieniu wspomnianej służebności gruntowej nie świadczy też bynajmniej ugoda z dnia 24 października 1975 r. zawarta przez poprzedników prawnych stron. Dokładnie rzecz biorąc ówczesni (...) Nr (...) /1 tzn. małżonkowie M. i H. P. wyrazili zgodę na to, aby ich sąsiadka z działki nr (...) tj. M. Z. korzystała z części ich nieruchomości, co miało polegać na swobodnym przechodzie i przejeździe przez bramę. Niezwykle istotne jest zaś to, że przedmiotowa ugoda została zawarta w toku procesu posesoryjnego, czyli w ramach ochrony naruszonego posiadania, co oznacza iż kwestie własnościowe nie były wówczas badane. Poza tym w treści ugody wyraźnie jeszcze zastrzeżono prawo własności należące do małżonków (...). Tym samym udzielone zezwolenie nie było niczym innym jak conajwyżej służebnością osobistą przyznaną konkretnej osobie. Jasnym jest także i to, że przedmiotowa ugoda wiązała tylko i wyłącznie podmioty, które uczestniczyły w tej czynności. Jej skutki nie mogły się więc rozciągać na strony niniejszego procesu, zwłaszcza że klóciłoby się to wprost z dyspozycją art. 299 k.c. W myśl tego unormowania służebność osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego. Z tej też przyczyny pozwani nie byli w ogóle w stanie nabyć uprawnienia przysługującego osobiście ich poprzedniczce prawnej.

Podobnie należy też ocenić akcentowaną przez pozwanych w toku postępowania kwestię związaną z pozytywnymi dla nich rezultatami postępowań o sygn. VI C 281/13, VI Co 1243/13 i III Cz 1024/14, w ramach których uzyskali oni przywrócenie naruszonego posiadania oraz w trybie egzekucyjnym wymusili na powodach jako wierzycielach pożądanę przez siebie zachowanie w postaci zaniechania naruszania posiadania pozwanych w zakresie przechodu i przejazdu. W tej sferze pozwani próbowali mianowicie przekonać Sąd, że wspomniane sprawy tworzą tytuł prawny pozwalający na swobodne wkraczanie na teren nieruchomości powodów. Tymczasem nic takiego nie miało miejsca, albowiem pozwany przyznano jedynie stosowną ochronę adekwatną do zgłoszonego żądania, które przecież odnosiło się do posiadania czyli określonego stanu faktycznego. Znowu podkreślić należy, iż na łonie wszystkich tych spraw zajmowano się wyłącznie problematyką ostatecznego niezakłóconego posiadania i występujących na tym tle naruszeń, bez dotykania zagadnień własnościowych. Skoro zaś obecnie powodowie wystąpili z dalej idącym i silniejszym roszczeniem, to wcześniejsze pretensje pozwanych z tytułu posiadania nie mogły się ostać, mimo tego że zostały one stwierdzone orzeczeniami sądowymi. Wynika to z tego, że prawo własności jest najsilniejszym prawem majątkowym, podlegającym szczególnej ochronie prawnej, zaś każda instytucja prawna ingerująca w prawo własności jest więc

swoistego rodzaju odstępstwem od normy, przez co należy traktować ją wyjątkowo. Z uwagi na to w razie konfliktu interesów prymat należy przyznać prawu własności, co oznacza iż posiadanie jako stan faktyczny musi ustąpić.

Zupełnie chybiony jest również zarzut naruszenia art. 245 § 1 k.c. w zw. z art. 158 k.c., albowiem pomiędzy samymi stronami nie została zdziałana żadna czynność prawna, która w sposób jednoznaczny lub w przynajmniej dorozumiany regulowałaby prawno-rzeczowe stosunki sąsiedzkie drogą ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w interesie pozwanych z jednoczesnym obciążeniem z tego tytułu powodów.

Idąc dalej, nawet przy założeniu forsowanej przez pozwanych koncepcji o istnieniu służebności gruntowej, racji bytu nie ma ich zapatrywanie, że doszło do zasiedzenia takowej służebności. Sens instytucji zasiedzenia polega na usankcjonowaniu długotrwałego stanu faktycznego, który nie znajduje odzwierciedlenia w sferze stosunków prawnorzeczowych. Utrzymywanie przez dłuższy czas rozdźwięku między rzeczywistym stanem posiadania a formalnym stanem własności byłoby sprzeczne z interesem porządku publicznego. Zasiedzenie jest instrumentem korekty stosunków własnościowych, polegającym na nadaniu charakteru prawa zadawnionym stanom faktycznym. W instytucji zasiedzenia przejawia się zatem prawno-korygująca funkcja posiadania. Jej zakres zastosowania jest szeroki. Jednocześnie dotychczasowy właściciel traci prawo własności w całości lub odpowiedniej części. Przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności trzeba mieć na uwadze (co podkreślił także Sąd Najwyższy m in. w wyroku z dnia 31 maja 2006 r. IV CSK 149/05, opubl. baza prawna LEX Nr 258681), iż zgodnie z art. 292 zd 2 k.c. do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie stosuje się przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie jedynie odpowiednio. Tym samym posiadania prowadzącego do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie nie należy utożsamiać z posiadaniem prowadzącym do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. Zgodnie z art. 352 k.c., kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności, a do posiadania służebności przepisy o posiadaniu rzeczy stosuje się tylko odpowiednio. Podkreślenia wymaga, iż 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 k.c., jako posiadanie zależne. Odpowiednie stosowanie przepisów o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie oznacza między innymi ocenę zakresu posiadania z uwzględnieniem specyfiki służebności. Posiadanie służebności jest odrębną postacią posiadania niż posiadanie rzeczy. Nie obejmuje ono władania rzeczą, ale faktyczne korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Nadto nie musi być wykonywane w sposób ciągły, lecz stosownie do potrzeb. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 18 maja 2007 r., I CSK 64/07, opubl. baza prawna LEX Nr 286763 oraz z dnia 4 października 2006 r., II CSK 119/06, opubl. baza prawna LEX Nr 447190).

Pamiętać przy tym trzeba, że w świetle art. 292 k.c. do zasiedzenia służebności gruntowej niezbędne jest przede wszystkim spełnienie przesłanki posiadania służebności polegającego na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. W orzecznictwie wskazuje się, że aby uznać dane urządzenie za trwałe i widoczne w rozumieniu art. 292 k.c. musi być ono wynikiem świadomego i pozytywnego działania ludzkiego (tak: SN w wyroku z dnia 10 stycznia 1969 r., II CR 516/68, opubl. OSNC Nr 12/1969 poz. 220). Pojawia się jednak doniosły problem czyim sumptem wspomniane urządzenie ma być wzniesione. Innymi słowy chodzi o to, czy urządzenie to musi być zbudowane i utrzymywane staraniem ubiegającego się o zasiedzenie posiadacza służebności, czy też jest to podmiotowo obojętne. W wyniku dyskusji w orzecznictwie przeważało stanowisko zawarte w orzeczeniach powołanych przez Sąd Rejonowy (wyrok SN z dnia 24 maja 1974 r., III CRN 94/74, OSNC Nr 6/1975 poz. 94; postanowienie SN z dnia 10 marca 1998 r., I CKN 543/97, opubl. baza prawna LEX Nr 78419; postanowienie SN z dnia 27 grudnia 1999 r., II CKN 366/98, opubl. baza prawna LEX Nr 1171667; postanowienie SN z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 742/98, opubl. baza prawna LEX Nr 51360; postanowienie SN z dnia 24 kwietnia 2002 r., V CKN 972/00, opubl. baza prawna LEX Nr 57203 oraz postanowienie SN z dnia 9 marca 2004 r., I CKN 434/03, opubl. baza prawna LEX Nr 1284684), jak również w w podsumowującej zagadnienie prawne uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, opubl. OSNC Nr 12/2011 poz. 129), według której tylko wtedy, gdy trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane przez posiadacza służebności spełniona jest przesłanka z art. 292 zd 1 k.c. W identycznym kierunku zmierza też jedno z nowszych orzeczeń SN, a mianowicie postanowienie z dnia 17 września 2015 r., II CSK 624/14,

opubl. baza prawna LEX Nr 1352513. Przy ocenie czy miało miejsce korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia w rozumieniu art. 292 k.c., należy mieć na uwadze cel tej przesłanki, a który to sprowadza się do pozwolenia na odzwierciedlenie (zmaterializowanie) manifestacji woli korzystania z nieruchomości stanowiącej cudzą własność w takim zakresie, w jakim odpowiada to treści służebności. Manifestacja taka ma zapobiegać zaskakiwaniu właściciela przez osoby, które często korzystają z jego nieruchomości jedynie na zasadzie grzeczności. Oceny, czy dane urządzenie można traktować jako urządzenie trwałe, w każdym przypadku należy zatem dokonywać na tle okoliczności danej sprawy. Nie będą jednak co do zasady takiego warunku spełniały pewne naprawy, które mają na celu jedynie doraźnie umożliwienie przejazdu. Muszą być to takie prace, które będą właścicielowi w sposób wyraźny wskazywały, że podmiot korzystający z przejazdów po nieruchomości stanowiącej jego własność ma na celu czynić to w sposób odpowiadający treści służebności. Ponadto w przypadku służebności przejazdu pod pojęciem trwałego i widocznego urządzenia należy rozumieć efekty takich działań, które trwale nadały określonej części cudzego gruntu cechę przejezdności, a nie takich, które prowizorycznie utrzymują przejezdność szlaku drożnego istniejącego wcześniej.

Do przedstawionego wyżej poglądu przychyła się także niniejszy Sąd odwoławczy, gdyż wynika on także z troski o to, aby nie można było nabywać służebności gruntowej bez ekwiwalentu dla właściciela nieruchomości obciążonej, tylko na skutek długotrwałego, z różnych względów tolerowanego przez tego właściciela lub mającego charakter grzecznościowy korzystania z jego nieruchomości w określony sposób. Dokładnie taka właśnie sytuacja występuje w niniejszej sprawie. Jak słusznie zauważył Sąd I instancji pozwani nie wykazali, że wspomniane przejście, przebiegające przez nieruchomość powodów, zostało utworzone lub zmodernizowane przez nich samych. Tak naprawdę pozwani zastali już pewną określoną sytuację faktyczną, do której się po prostu dostosowali i z której też korzystali według własnych potrzeb. Co więcej czerpali z tego wyłącznie profity, ponieważ nie czynili w tym zakresie żadnych starań ani nakładów. Warte zauważenia jest zwłaszcza to, że przejście w należyтым stanie utrzymywali sami powodowie, którzy między innymi wyłożyli je kostką brukową całkowicie na własny koszt, bez żadnej partycypacji finansowej ze strony pozwanych. Nie można też przeoczyć, że wedle ugruntowanego poglądu doktrynalnego samo korzystanie z urządzonej drogi nie prowadzi do jej zasiedzenia. Ponadto podkreślić należy, że skoro pozwani powoływali się na zasiedzenie służebności gruntowej, to na nich spoczywał obowiązek wykazania, że aktualny przebieg tego szlaku (długość, szerokość, położenie) jest taki sam jak w okresie rzekomego biegu zasiedzenia. Tymczasem pozwani nic takiego nie uczynili, poprzestając na sugerowaniu, że służebność gruntowa w jej obecnym kształcie ma na przestrzeni lat niezmienny charakter. W świetle art. 6 k.c. nakazującego udowodnienie swoich twierdzeń, tego typu postawa jako niewystarczająca nie pozwalała na przychylenie się do stanowiska pozwanych, że w istocie doszło do zasiedzenia służebności przechodu i przejazdu.

Wbrew twierdzeniom skarżących zgłoszonego przez powodów roszczenia nie dawało się także zdyskwalifikować poprzez przyzmat art. 5 k.c. Zasadność roszczenia negatoryjnego, jak każdego innego roszczenia, podlega ocenie z punktu widzenia jego zgodności z zasadami współżycia społecznego. W razie stwierdzenia takiej niezgodności powództwo może zostać oddalone (por. wyr. SN z dnia 3 października 2000 r., I CKN 287/00, opubl. OSNC Nr 3/2001 poz. 43 z glosą aprobowaną A. Szpunara, Rej. Nr 6/2001 s. 148 oraz wyrok SN z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 181/10, opubl. baza prawna LEX Nr 864003). Z całą stanowczością trzeba jednak zaznaczyć, iż jak podnosi się w orzecznictwie istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy – w powyższym ujęciu – charakter musi być zatem uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (tak np. wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, opubl. baza prawna LEX Nr 964496). Na aprobatę zasługuje również wyrażany w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, iż na zasady wynikające z powołanego przepisu ustawy nie może się powoływać osoba, która sama nie przestrzega zasad współżycia społecznego (tak np. SN w wyroku z dnia 20 stycznia 2011 r., I PK 135/10, opubl. baza prawna LEX Nr 794776). W świetle powyższych uwag należy stwierdzić, iż zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powodów nie został przez skarżących w jakikolwiek sposób udowodniony. W gruncie rzeczy pozwani ograniczyli się tutaj do przedstawienia krytycznej oceny zachowania powodów, nie odpowiadającego ich własnym zamierzeniom i oczekiwaniom. Bez wątpliwości postępowanie powodów nie nosiło piętna bezprawności, gdyż skorzystali oni z dopuszczalnych instytucji i rozwiązań prawnych. Obrazu sytuacji

nie zmienia też wcześniejsze w miarę zgodne współzystowanie stron i tolerowanie przez nie istniejącego stanu rzeczy. Przypomnieć bowiem należy, iż korzystanie przez pozwanych z części nieruchomości powodów odbywało się na zasadzie grzecznościowo – zwyczajowej, dlatego też zrozumiała jest postawa powodów, którzy chcieli uporządkować sytuację prawną na własnej nieruchomości. W tej sferze sięgnęli zaś po adekwatny środek, mocą którego udało im się ostatecznie ograniczyć dostęp pozwanych do terenu posesji, co w pewnym momencie stało się dla nich nazbyt uciążliwe. Z tych też względów Sąd Okręgowy

nie dopatrywał się okoliczności pozwalających na podważenie za pomocą art. 5 k.c. zasadnego i słusznego przecież powództwa.

Konkludując wbrew odmiennemu stanowisku apelujących, Sąd Rejonowy wydał trafne i słuszne rozstrzygnięcie, udzielając powodom niezbędnej ochrony prawnej wyrażającej się zakazem naruszeń przez pozwanych własności nieruchomości powodów.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w pkt 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji pozwani przegrali postępowanie w II instancji, dlatego też na nich ciąży obowiązek pokrycia związanych z tym kosztów. Na wydatki poniesione przez powodów złożyło się jedynie wynagrodzenie ich pełnomocnika w osobie radcy prawnego, którego wysokość ustalono na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity Dz.U z 2013 r. poz. 490 ze zm.)