

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 19 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi:

1. oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej drogi koniecznej,
2. obciążył solidarnie J. O. i A. H. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 2766,46 zł tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;
3. zasądził solidarnie od A. H. (1) i J. O. na rzecz uczestnika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej w upadłości układowej w Ł. kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Powyższe postanowienie zostało zaskarżone przez wnioskodawców, którzy zaskarżonemu przeczeniu zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego, a w szczególności:

- a) art. 292 k.c. w zw. z art. 172 k.c. oraz art. 285 § 2 k.c., poprzez niezastosowanie powyższych przepisów w stanie faktycznym niniejszej sprawy, jako podstawy prawnej uwzględnienia wniosku,
- b) art. 352 k.c., poprzez niezastosowanie tego przepisu i uznanie, że „Umowa służebności drogi dojazdowej” podpisana w dn. 30.04.2000 r. wyłącznie przez jednego z uczestników A. O. (1) najpierw z (...) Centrum S.A., a następnie aneksów do niej z (...) S.A. zmieniła charakter posiadania służebności przysługującej właścicielom nieruchomości władnącej z posiadania w rozumieniu art. 352 k.c. na posiadanie oparte na grzeźnościowym sąsiedzkim zezwoleniu,
- c) art. 199 k.c., poprzez niezastosowanie tego przepisu i pominięcie, że Umowa o jakiej mowa wyżej nie jest czynnością zwykłego zarządu i jej stroną powinni być wszyscy współwłaściciele ułamkowi nieruchomości władnącej, a podpisanie jej przez tylko jednego ze współwłaścicieli skutkuje nieważnością bezwzględną takiej umowy;
- d) art. 245 k.c., poprzez niezastosowanie tego przepisu i pominięcie, że w powyższej umowie oświadczenie właściciela ustanawiającego ograniczone prawo rzeczowe wymaga formy aktu notarialnego;
- e) art. 145 k.c., poprzez uchylene się przez Sąd od oceny istnienia wyrażonej w tym przepisie przesłanki, tj. oceny czy dostęp przedmiotowej nieruchomości do drogi publicznej jest odpowiedni

2. Naruszenie prawa procesowego, a w szczególności:

a) art. 233 § 1, 227, 328 § 2 k.p.c. przez błędną i nie wszechstronną ocenę dowodów polegającą na:

- błędnej ocenie „Umowy służebności drogi dojazdowej” podpisanej przez A. O. i uznaniu, że bez znaczenia są zeznania wnioskodawcy A. H., który oświadczył, że o powyższej umowie nic nie wiedział i nie dawał nikomu upoważnienia do jej podpisania, chociaż jego zeznania świadczą że umowa powyższa zawarta została tylko przez jednego ze współwłaścicieli co czyni ją bezwzględnie nieważną z mocy prawa, również i z tego względu, że nie ma ona dla oświadczenia właściciela nieruchomości obciążonej wymaganej formy aktu notarialnego, co Sąd Rejonowy pominął;

- przyznanie mocy dowodowej opiniom biegłych, w sytuacji gdy są one nieprzydatne dla potrzeb sprawy, tj. nie można na ich podstawie odpowiedzieć czy spełniona została przesłanka z art. 145 k.c.

b) art. 328 § 2 k.p.c. przez zaniechanie przez Sąd I instancji zbadania materialnej podstawy żądania wniosku i pominięcie merytorycznych argumentów wnioskodawców wskazujących na brak odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 k.c., a przyjęciu przez Sąd, że istnieje przesłanka unicestwiająca żądania wniosku w postaci podpisanej przez A. O. „Umowy służebności drogi dojazdowej”.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia oraz uwzględnienie wniosku przez:

1. stwierdzenie, że A. O. (1) i A. H. (2) nabyli przez zasiedzenie w dniu 3.07.2006 r. przysługującą każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości położonej w Ł. przy Placu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M (...) służebność gruntową obciążającą prawo własności nieruchomości położonej w Ł. przy Placu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M (...), o przebiegu oznaczonym a-b-c-d-e-f-o-p-r-i-j-k-l-m-n-a na mapie do ustalenia służebności gruntowych, sporządzonej przez geodetę uprawnionego J. C. i wpisanej do ewidencji (...) Ośrodka Geodezji w Ł. w dniu 12.01.2015 r. za numerem P.l 061039.2015.182 przejazdu samochodami dostawczymi, a także polegającego na korzystaniu z rampy betonowej oznaczonej symbolem „nrip” usytuowanej po lewej stronie pola oznaczonego o-p-r-i
2. zasądzenie na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania za obydwie instancje.

Ponadto we wniosku ewentualnym skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji

W odpowiedzi na apelację, uczestnik postępowania (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo – akcyjnej w upadłości układowej w Ł. wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Uznając ustalenia faktyczne poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym za prawidłowe, Sąd Okręgowy podziela je i przyjmuje za własne.

Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności lub ograniczonego prawa rzeczowego przez nieuprawnionego posiadacza w wyniku długotrwałego, nieprzerwanego posiadania, tj. sprawowania władztwa nad rzeczą w imieniu własnym i z wolą czynienia tego dla siebie, władaniu rzeczą jak właściciel. Do zasiedzenia niezbędne są dwie przesłanki, a mianowicie - samoistne, nieprzerwane posiadanie i upływ czasu przewidziany w ustawie (art. 172 k.c.). Dobra lub zła wiara samoistnego posiadacza nie stanowi przesłanki zasiedzenia, a ma jedynie wpływ na długość okresu, po upływie którego zasiedzenie następuje. Powyższe przesłanki w rozpoznawanej sprawie nie zostały spełnione. Tym samym ocena prawna zasadności wniosku została dokonana przez Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy.

Przechodząc do analizy zarzutów apelującego, wskazać należy, że chybnym okazały się podniesione w apelacji zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji dyspozycji art. 233 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, wszelkie zaś podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Jednocześnie wskazać należy, że zarzuty te w istocie korelowały z zarzutami naruszenia prawa materialnego, ponieważ opierały się one na tym samym twierdzeniu, że umowa z dnia 30 kwietnia 2000 roku była nieważna, a tym samym nie doszło do zmiany charakteru posiadania służebności, wobec tego Sąd winien uznać wniosek o zasiedzenie służebności gruntowej drogi koniecznej.

Przypomnieć należy, że podstawowym argumentem, jaki posłużył Sądowi Rejonowemu do oddalenia wniosku był fakt podpisania w dniu 30 kwietnia 2000 roku przez A. O. (1) „Umowy służebności drogi dojazdowej” z (...) Centrum S.A., później aneksów z (...) S.A. w W.. J. Sąd Rejonowy uznał, że w tej dacie posiadanie prowadzące do zasiedzenia zmieniło

swój charakter i dostęp do drogi dojazdowej właścicieli działki (...) oparty był na grzecznościowym, sąsiedzkim zezwoleniu.

Oznacza to, że posiadanie z momentem zawarcia tej umowy zmieniło swój charakter. 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 uniemożliwiał im przejazd przez swoją działkę.

Nadto bez znaczenia dla sprawy pozostaje okoliczność podnoszona przez wnioskodawcę A. H. (1), iż o fakcie zawarcia przedmiotowej umowy nie wiedział, a A. O. (1) zawarł umowę bez jego wiedzy i woli. Na marginesie należy wskazać, że z treści umowy z dnia 30 kwietnia 2000 roku wynika, że umowa została zawarta w imieniu wnioskodawców reprezentowanych przez A. O. (1).

Oczywiście można polemizować z apelującym, czy umowa z dnia 30 kwietnia 2000 roku była nieważna, jednakże jak mowa była wcześniej okoliczność ta nie ma jakiegokolwiek znaczenia, bowiem korzystanie z drogi dojazdowej miało charakter wyłącznie grzecznościowy. 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 k.c., 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. Należy zaznaczyć, że posiadanie w zakresie służebności wprawdzie musi być wykonywane w sposób ciągły, jednak tylko w zakresie odpowiadającym treści służebności.

Natomiast w niniejszej sprawie o posiadaniu prowadzącym do zasiedzenia można by mówić od dnia 1 lipca 1976 roku, natomiast bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się od dnia 27 maja 1990 roku, a zasiedzenie nastąpiłoby po 30 latach. Jednakże wnioskodawcy mogliby doliczyć sobie czas posiadania poprzednika, tj. okres od dnia 1 lipca 1976 roku do 26 maja 1990 roku. Aby zasiedzenie było możliwe posiadanie prowadzące do zasiedzenia musiałyby trwać do lipca 2006 roku, co jednak z wyżej wskazanych przyczyn nie miało miejsca.

Podkreślić należy, że posiadanie wnioskodawców 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. Po stronie właścicieli działki (...) brak było zatem 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.

Tym samym zarzuty naruszenia prawa procesowego, jak również naruszenia art. 352 k.c. art. 199 k.c., art. 245 k.c., art. 292 k.c. w zw. z art. 172 k.c. oraz art. 285 § 2 k.c. nie są zasadne.

Ponadto nie zasługuje na uwzględnienie zarzut z art. 145 k.c. polegający na pominięciu merytorycznych argumentów wnioskodawców wskazujących na brak odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej.

Przeprowadzone w niniejszej sprawie oględziny działek nr (...) oraz dowód z opinii biegłych z zakresu ruchu i zakresu transportu drogowego 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, nieruchomości budynkowa położona na działce numer (...) nie posiada bezpośredniego zjazdu do drogi publicznej, jaką jest ulica – Plac (...) w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie należy zauważyć, że z uwagi na specyficzny charakter budowy tej nieruchomości na całej działce, nieruchomości w swej bryle nie posiada w elewacji frontowej otworu bramowego (zjazdowego z działki). Natomiast bezpośredni dostęp do budynku odbywa się z ulicy/ drogi publicznej, tj. Placu (...) poprzez otwór drzwiowy z chodnika tej ulicy. Z kolei jeśli chodzi o dojazd pojazdów samochodowych może on odbywać się poprzez zatokę dla parkowania samochodów, wobec tego dostęp do drogi publicznej choć ograniczony, istnieje. Natomiast bezpośredni dostęp do nieruchomości budynkowej na działce numer (...) jest możliwy z działki numer (...), ale komunikacja do wnętrza budynku odbywać się będzie podobnie, jak od frontu, czyli przez otwór drzwiowy, co nie zmienia.

J. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że możliwe było transportowanie ładunku chodnikiem za pomocą sprzętu przeładunkowego do nieruchomości wnioskodawców. Wobec tego zarzut nierozpoznania istoty sprawy w tym zakresie jest bezzasadny.

Zwrócenia uwag również wymaga, że 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 uniemożliwiał im przejazd przez swoją działkę. Stwierdzić zatem należy, że działalność na nieruchomości wnioskodawców mogła funkcjonować bez konieczności dostępu do drogi przez działkę uczestnika (...).

Jednakże powyższe rozważania nie miały większego znaczenia dla niniejszej sprawy, skoro korzystanie z drogi dojazdowej miało charakter wyłącznie grzeźnościowy.

Mając na uwadze powyższe, a także fakt, że w postępowaniu apelacyjnym nie ujawniono okoliczności, które Sąd drugiej instancji winien wziąć pod uwagę z urzędu, apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. postanowienia na podstawie art. 520 §1 k.p.c., jako że w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne okoliczności, które uzasadniałyby odstępianie od podstawowej zasady rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego.