

Sygn. akt XV Ca 1528/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Paszyńska-Michałowska (spr.)

Sędziowie: SSO Brygida Łagodzińska

SSR del. Dariusz Niemczal

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewelina Plank-Fabiś

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 kwietnia 2015 roku w Poznaniu

sprawy z wniosku (...) spółka z o.o. z siedzibą w G.

przy udziale Gminy G.

o zasiedzenie służebności gruntowej

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę

od postanowienia Sąd Rejonowy w Grodzisku Wielkopolskim

z dnia 17 lipca 2014 r.

sygn. akt I Ns 149/13

### ***postanawia:***

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kwotę 120 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

/-/ B. Łagodzińska /-/ A. Paszyńska-Michałowska /-/ D. Niemczal

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca - (...) spółka z o.o. w G., wniósł o stwierdzenie, że z dniem 5 marca 2013r. uzyskał przez zasiedzenie służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez część działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), stanowiącej własność uczestnika Gminy G., na rzecz działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) stanowiących własność wnioskodawcy, dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach (...). Nadto wnioskodawca domagał się zasądzenia od uczestnika zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 960 zł. W uzasadnieniu wniosku podał, że w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku powstał Zakład (...) w G., którego założycielem była Gmina G.. Następnie Zakład ten był prowadzony jako Przedsiębiorstwo (...) w G.. Dnia 12 grudnia 1991 r. przedsiębiorstwo zostało przekształcone w (...) spółkę (...) - (...) spółka z o.o. z siedzibą w G.. Zarówno Przedsiębiorstwo (...), jak i spółka (...) korzystali z drogi zlokalizowanej na działce (...). Wnioskodawca wskazał, iż spółka (...) od dnia 30 grudnia

1992 r. była użytkownikiem wieczystym działki (...), która na wniosek spółki została odłączona i przeniesiona do księgi wieczystej nr (...) dnia 5 marca 1993 r., natomiast od dnia 19 grudnia 1997 r. spółka nabyła własność tej nieruchomości. Wnioskodawca korzystał z trwałego i widocznego urządzenia, którym jest droga zlokalizowana na nieruchomości uczestnika. Droga była urządzona i utrzymywana w stanie umożliwiającym eksploatację przez cały okres korzystania z niej, za wiedzą uczestnika. Wprawdzie uczestnik w 2008 r. ustawił znak zakazu ruchu we wjeździe na przedmiotową część nieruchomości (...), jednakże z drogi nadal korzystają mieszkańcy G. oraz pracownicy spółki (...). Co do okresu posiadania służebności gruntowej, zdaniem wnioskodawcy okres ten należy liczyć od dnia kiedy wnioskodawca nabył użytkowanie wieczyste działki (...). Termin zasiedzenia wynosi zaś 20 lat, gdyż z chwilą objęcia służebności gruntowej w posiadanie, spółka jako kontynuator Przedsiębiorstwa (...) pozostawała w uzasadnionej dobrej wierze o prawie do korzystania z działki numer (...).

Uczestnik - Gmina G., wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 960 zł. Zdaniem uczestnika nie zostały spełnione ustawowe przesłanki zasiedzenia służebności przez wnioskodawcę. Jak wynika ze stanowiska spółki (...) wyrażonego w piśmie procesowym z dnia 18 marca 2010 r., złożonym w sprawie o sygnaturze akt I Ns (...), spółka do 1996 r. posiadała przedmiotową część działki (...) jako posiadacz samoistny bądź zależny, ale nie jako posiadacz służebności gruntowej. Zdaniem uczestnika wnioskodawca nie może w jednym postępowaniu twierdzić, że jest posiadaczem samoistnym części nieruchomości (...), a następnie w niniejszym postępowaniu traktować siebie jako posiadacza służebności. Posiadanie służebności polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, a w miejscu gdzie wnioskodawca domaga się zasiedzenia służebności, trwałe i widoczne urządzenie powstało dopiero w 2007 r. poprzez utwardzenie tego miejsca kostką. Pojęcie urządzenia oznacza wynik celowego działania ludzkiego, uzewnętrzniony w trwałej postaci widocznych przedmiotów. Takim urządzeniem nie jest droga powstała na skutek przejeżdżania pewnym szlakiem i zaznaczona na gruncie koleinami. Wnioskodawca nie urządził drogi i nie utrzymywał jej w stanie umożliwiającym eksploatację. Zdaniem uczestnika o początku terminu zasiedzenia służebności gruntowej można mówić dopiero od 2007 r., tj. od kiedy wnioskodawca utwardził teren kostką. Wnioskodawca nie był przy tym posiadaczem służebności w dobrej wierze, bowiem po przesunięciu płotu w 1996 r. wiedział, jakie są granice działek i nie miał podstaw do uznania, iż przysługuje mu służebność przejazdu przez działkę uczestnika. Nadto warunkiem zasiedzenia służebności gruntowej jest upływ czasu, który z pewnością nie ziścił się.

Postanowieniem z dnia 17 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w Grodzisku Wielkopolskim:

1. wniosek oddalił,

2. kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę i z tego tytułu:

- nakazał ściągnąć od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Grodzisku Wielkopolskim kwotę 129,60 zł nieuiszczonych kosztów sądowych,

- zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę 240 zł kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Wnioskodawca (...)” spółka z o.o. z siedzibą w G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą numer (...) (działka została odłączona z księgi wieczystej numer (...)). Na przedmiotowej działce znajduje się siedziba spółki (...). Do działki tej bezpośrednio przylega działka oznaczona numerem geodezyjnym (...), stanowiąca również własność wnioskodawcy na podstawie umowy zamiany z dnia 15 listopada 2002r.

Zanim wnioskodawca nabył własność działki (...), od dnia 5 marca 1992r. był użytkownikiem wieczystym tej działki, właścicielem działki była natomiast Gmina G.. Własność nieruchomości Spółka nabyła mocą aktu notarialnego z dnia 19 grudnia 1997r. Co do działki o numerze geodezyjnym (...) wnioskodawca nabył jej własność na podstawie umowy zamiany z dnia 15 listopada 2002r.

Spółka (...) powstała z przekształcenia w dniu 12 grudnia 1991r. Przedsiębiorstwa (...) w G. w (...) spółkę (...) z ograniczoną odpowiedzialnością. Z kolei Przedsiębiorstwo (...) w G. wcześniej funkcjonowało jako Zakład (...) w G., założony w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku.

Na działce (...) znajduje się m.in. oficyna z wozownią oraz stróżówka, wchodzące w skład zespołu pałacowo - parkowego, wpisane do rejestru zabytków województwa (...). Pałac posadowiony jest w parku na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...), stanowiącej własności Gminy G., dla której Sąd Rejonowy w Grodzisku wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Działka wnioskodawcy o numerze geodezyjnym (...) bezpośrednio przylega do ul. (...) i ul. (...), z drugiej zaś strony bezpośrednio sąsiaduje z parkiem - działką (...).

Od momentu, gdy działka o numerze geodezyjnym (...) stała się siedzibą zakładu komunalnego w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku, później Przedsiębiorstwa (...) w G., wjazd na teren zakładu odbywał się bądź od ul. (...), bądź też z ul. (...). Jeżeli chodzi o dojazd z ul. (...), to odbywał się on częścią działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), wzdłuż działki (...) (część nieruchomości (...) oznaczona na mapie k. (...) kolorem zielonym), następnie w połowie odległości do budynku stróżówki (na mapie k. (...) budynek oznaczony literą „(...)”) znajdowała się brama wjazdowa prowadząca na teren zakładu. Nie było możliwości bezpośredniego zjazdu z ul. (...) na działkę oznaczoną jako (...).

Wjazd na teren Przedsiębiorstwa (...) od ul. (...) był wąski, wjeżdżały tamtędy samochody marki N., czy ciągniki. Z wjazdu tego korzystali również pracownicy Przedsiębiorstwa pracujący w biurówcu znajdującego się na terenie tej działki.

Przejazd od strony ul. (...) do końca lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku był szeroki, mógł tam swobodnie przejechać samochód, korzystali z niego klienci Przedsiębiorstwa (...), pracownicy tego przedsiębiorstwa, również osoby, które chciały się dostać do parku, tj. osoby zamieszkujące w pałacu, czy rodzice odprowadzający dzieci do przedszkola znajdującego się również w pałacu. Zdarzało się, że tamtędy przejeżdżała straż pożarna, aby dojechać do stawku znajdującego się naprzeciwko wjazdu do Przedsiębiorstwa (...), bądź też aby dojechać do parku, gdzie organizowała ćwiczenia. Korzystali również z niego żołnierze, którzy chcieli dojechać do łaźni znajdującej się na terenie parku. Łaźnia została zamknięta około 1977 r. Powierzchnia przejazdu na działce (...) nie była utwardzona. Po opadach deszczu i śniegu w okresie jesienno-zimowym we wjeździe tworzyły się duże kałuże, od przejeżdżania pojazdów tworzyły się tam dziury i koleiny. Pracownicy Przedsiębiorstwa (...) co jakiś czas zasypywali dziury szlaką, jednakże poprawiało to nawierzchnię tylko na jakiś czas, następnie dziury te ponownie tworzyły się. Jeszcze w latach sześćdziesiątych, siedemdziesiątych ubiegłego wieku na przedmiotowy wjazd pracownicy zakładu komunalnego wywozili kawałki płyt betonowych.

Przedmiotowa część nieruchomości (...) służyła jako przejazd do parku i znajdującego się tam pałacu już znacznie wcześniej, a więc zanim na działce (...) utworzono siedzibę Zakładu (...).

Kiedy ilość samochodów i ciągników należących do zakładu komunalnego, później Przedsiębiorstwa (...) w G. wzrosła, podjęto decyzję o urządzeniu na terenie działki (...) placu postojowo - manewrowego. W okresie od 1 sierpnia 1982r. do dnia 31 grudnia 1994r. Dyrektorem Przedsiębiorstwa (...) w G. był Burmistrz G. - (...). W 1984 r. przesunięto ogrodzenie przedsiębiorstwa w kierunku stawu by uzyskać większą powierzchnię placu, zajmując na ten cel również część dotychczasowego wjazdu na działce (...). Pomiędzy ogrodzeniem za stawem pozostał pas ziemi, na którym położono płyty chodnikowe - jego szerokość pozwalała jedynie na ruch pieszy, natomiast nie było już możliwości przejazdu tamtędy. Jednocześnie urządzono wjazd do parku bezpośrednio od strony ul. (...), niedaleko pałacu. Wraz z przestawieniem ogrodzenia urządzono wjazd na teren przedsiębiorstwa bezpośrednio z ul. (...), założono bramę wjazdową. Część nieruchomości (...), która dotychczas stanowiła wjazd, służyła głównie jako plac postojowy dźwigu, autobusu i ciągników oraz samochodów przedsiębiorstwa. Na terenie działki (...) znajdowały się garaże oraz warsztat naprawczy. Aby zabezpieczyć sprzęt, głównie samochody i ciągniki znajdujące się na placu, urządzono drugą bramę

wjazdową pomiędzy stróżówką oznaczoną na mapie k. (...) literą „(...)”, a budynkiem oznaczonym literą „(...)”. W trakcie godzin pracy zakładu brama wjazdowa od ul. (...) była cały czas otwarta, natomiast druga brama, gdy zaistniała taka potrzeba np.: przejeżdżała tamtędy straż pożarna, czy wyjeżdżał dźwig należący do przedsiębiorstwa. Po godzinach pracy przedsiębiorstwa w razie potrzeby stróż otwierał bramę wjazdową od ul. (...) - stróż dyżurował na terenie zakładu od godziny 16.00 do 6.00 rano dnia następnego. Przejazd przez teren przedsiębiorstwa nie był możliwy dla mieszkańców pałacu czy osób, które chciały dostać się do parku. Z czasem przejazd bramą przy stróżówce był utrudniony z uwagi na składowany w pobliżu złom pochodzący z warsztatu naprawczego.

Oprócz placu manewrowo - postojowego na terenie przedsiębiorstwa znajdował się również drugi plac magazynowy – w pobliżu zakładu pogrzebowego, magazynów i kotłowni - na mapie k. 105 pomiędzy budynkami oznaczonymi jako (...), „(...)” oraz „(...)” i „(...)”. Na placu magazynowym przedsiębiorstwo utwardziło nawierzchnię asfaltem, natomiast na placu manewrowo - postojowym dziury zasypywano resztami asfaltu jakie pozostawały z budowy, czy remontu dróg. Z czasem powierzchnia placu manewrowo - postojowego częściowo utwardziła się, jednakże asfalt w trakcie opadów deszczu czy śniegu wybijał się od kół samochodów.

Po powstaniu Przedsiębiorstwa (...) spółka z o.o. i nabyciu użytkownika wieczystego działki (...), do 1997 r. spółka posiadała część nieruchomości (...) podobnie jak Przedsiębiorstwo (...). Część nieruchomości (...) oddzielona była płotem od pozostałej części działki (...) i traktowana była jako plac postojowo - manewrowy spółki. Wjazd do siedziby G. odbywał się od ul. (...), bądź od strony ul. (...), tak jak za czasów Przedsiębiorstwa (...). W 1997 r. spółka podjęła decyzję o przestawieniu ogrodzenia betonowego znajdującego się przy stawie w granicę działki (...). Ogrodzenie to początkowo składało się z płyt betonowych, później zostało wymienione na ogrodzenie metalowe i stoi do dnia dzisiejszego. Wjazd od ulicy (...) został zlikwidowany. Pracownicy spółki po przestawieniu ogrodzenia korzystali z wjazdu na teren siedziby spółki w ten sposób, że zjeżdżali z ul. (...) na działkę (...) wzdłuż stawu z jednej strony i ogrodzenia G. z drugiej, następnie wjeżdżali na teren firmy bramą wjazdową urządzoną w połowie długości ogrodzenia licząc od ul. (...) do budynku stróżówki. Z tego przejazdu korzystały również osoby, które chciały dostać się do parku, uczestnicy imprez organizowanych przez Gminę na terenie parku, również pacjenci gabinetu stomatologicznego oraz klienci kancelarii notarialnej notariusza T. P. - zarówno kancelaria notarialna, jak i gabinet stomatologiczny znajdują się w mniejszym budynku oznaczonym na mapie k. (...) cyfrą (...).

Po nabyciu własności działki (...) G. przystąpił do realizacji inwestycji na tych działkach: zaprojektował i wybudował budynek, w którym obecnie mieści się sklep (...), zaprojektował i wybudował budynki magazynowe oznaczone na mapie k. (...) literą „(...)”, zmodernizował obiekty oznaczone na mapie k. (...) cyfrą (...). Na etapie projektowania wymienionych powyżej inwestycji brano pod uwagę wjazd na działkę z ul. (...) przez część działki (...). Samochody ciężarowe dowożące materiał budowlany potrzebny na realizację inwestycji dowożono przedmiotowym wjazdem.

W latach 1997-1998r. notariusz T. P. po porozumieniu z Burmistrzem G., partycypował w kosztach urządzenia parkingu, znajdującego się na terenie parku - działki (...) na tyłach budynku mniejszego oznaczonego numerem (...) na mapie k. (...).

W okresie pomiędzy 2002r. a 2007r. z polecenia Burmistrza G. nawierzchnię wjazdu kilkakrotnie wyrównano. W tamtym okresie na ul. (...) prowadzono instalację sanitarną i deszczową oraz gaz. Z uwagi na to, że samochody ciężarowe przejeżdżały przedmiotowym wjazdem, zaczęły tworzyć się tam dziury, samochody przejeżdżając połamaly znajdujący się tam chodnik. W 2004r. mieszkańcy zwrócili się z prośbą do Burmistrza G., aby naprawić chodnik, ponieważ trudno było tam przejść. W 2004r. z polecenia Burmistrza założono nowy chodnik z ozdobnym murkiem.

Od momentu przestawienia ogrodzenia tj. od 1996r. do 2007 r. spółka (...) uzupełniała dziury, które powstawały we wjeździe od ul. (...), głównie po opadach deszczu, szlaką, wyrównywała nawierzchnię. W szczególności w trakcie realizacji budowy sklepu (...) przedsiębiorstwo wyrównywało dziury, które wybijały się na drodze od przejeżdżania tamtędy samochodów ciężarowych z materiałami budowlanymi.

W czerwcu 2007 r. przedsiębiorstwo (...), po wyrażeniu zgody przez Burmistrza G., we wjeździe na część działki (...), na odcinku od ul. (...) do budynku stróżówki, położyło kostkę P.. Spółka (...) zwróciła się do Burmistrza G. o ustanowienie

służebności drogi koniecznej, która to służebność obciążałaby część nieruchomości (...) stanowiącej dotychczas wjazd na teren siedziby spółki (...), na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki (...). Burmistrz nie wyraził na to zgody, co doprowadziło do konfliktu pomiędzy Zarządem Spółki, a Burmistrzem G.. Około 2008 r. uczestnik, przy zjeździe z ul. (...) na przedmiotowy wjazd, ustawił znak zakazu ruchu. Znak ten nie jest respektowany przez pracowników G., mieszkańców i osoby, które chcą tamtędy przejechać w kierunku parku.

W marcu 2008r. do Sądu Rejonowego w G. wpłynął wniosek (...)spółka z o.o. w G. o ustanowienie na przedmiotowym wjeździe służebności drogi koniecznej na rzecz działki (...), stanowiącej własność spółki. Sprawę zakończono prawomocnie - postanowieniem wniosek oddalono. W tym postępowaniu wnioskodawca w piśmie z dnia 18 marca 2010 r. stwierdził, że teren, na którym przebiega droga dojazdowa do parku (przedmiotowa część działki (...)), do momentu zdemontowania ogrodzenia i postawienia w aktualnych granicach w 1996r., znajdował się przez kilkadziesiąt lat w granicach nieruchomości użytkowanej przez wnioskodawczynię i służył jemu, jak i jego poprzednikowi prawnemu.

Oceniając materiał dowodowy Sąd Rejonowy wskazał, że dokumenty zebrane w sprawie uznał za prawdziwe, gdyż ich autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a również Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu. Za prawdziwe jako potwierdzające się wzajemnie Sąd uznał zeznania świadków J. W., J. M., R. R., M. S. (1), M. P. i R. K.. W ocenie Sądu I instancji prawdziwe były również zeznania świadków J. R. i w przeważającej części świadka S. S., gdyż były zgodne z zeznaniami świadków J. W. i J. M., które uznano za wiarygodne, a zeznania te wzajemnie uzupełniały się. Za nieprawdziwe uznano twierdzenia świadka S. S., że wjazd na teren Przedsiębiorstwa (...) od ul. (...) był wąski i w zasadzie można było tamtędy jedynie wejść. Przeczą temu wiarygodne zeznania świadka J. W., który zeznał, iż jako pracownik Przedsiębiorstwa (...) wjeżdżał tym wjazdem samochodem marki N. oraz Ż.. Zdaniem Sądu, takie zeznania świadka S. S. mogą wynikać z faktu, iż świadek pracował dla Przedsiębiorstwa (...) w G. (...) Oddział Wojewódzki w P., natomiast świadek J. W. na miejscu w G..Zeznania świadka L. Ł. uznano za zasługujące na walor prawdziwości. Za prawdziwe uznano również twierdzenia świadków: I. R., częściowo Z. A. i P. A. (1). Co do zeznań świadka Z. A. za nieprawdziwe uznano jego twierdzenia, że rodzice świadka mieszkający w okresie od 1954 r. do 2000 r. w budynku oznaczonym na mapie z k. (...) numerem (...) - pierwszym od strony stróżówki, swobodnie korzystali z przedmiotowego wjazdu przez cały czas, nadto że to Miasto wyłożyło wjazd kostką. W toku postępowania kwestią bezsporną pozostawało iż to spółka (...) na własny koszt zakupiła i położyła kostkę we wjeździe. Co do swobodnego przejazdu pracownicy Przedsiębiorstwa (...), tj. świadek J. R., J. W., M. S. (1), R. R., czy J. M. potwierdzili, że po przestawieniu ogrodzenia w kierunku stawku nie było swobodnego przejazdu przez teren, który w całości był traktowany jako teren przedsiębiorstwa. Dlatego stwierdzenie, iż zarówno rodzice, jak i każda z osób, która chciała się dostać do parku mogła przejechać przedmiotowym wjazdem, uznano za nieprawdziwe. Świadek Z. A. zeznał, iż płot znajdował się od strony stawku tuż przy stróżówce i nie był przesuwany w kierunku stawku - zeznania świadka w tej części Sąd Rejonowy uznał za niewiarygodne, albowiem zaprzeczają temu świadkowie, których zeznania uznano za prawdziwe. Jako zasługujące na wiarę Sąd Rejonowy ocenił zeznania świadka S. D. oraz świadka T. P. albowiem korespondowały one z zeznaniami L. Ł. oraz z zeznaniami świadków, których twierdzenia uznano za prawdziwe. Zeznaniami świadka H. K. (1) Sąd dał wiarę w części, w jakiej były one zgodne z wiarygodnymi zeznaniami świadków, o których mowa powyżej. Jako nieprawdziwe oceniono jej twierdzenia, że jak Przedsiębiorstwo (...) w G. po przesunięciu płotu w kierunku stawu urządziło bramę wjazdową od strony ul. (...), to zamykała ją, natomiast druga brama od strony parku (w okolicy stróżówki) nie była zamykana. Twierdzenia świadka były sprzeczne z zeznaniami świadków - pracowników przedsiębiorstwa, które uznano za prawdziwe, tj. J. R., J. M., R. K. i zeznaniami H. S. - dyrektora przedsiębiorstwa. Z zasad doświadczenia życiowego wynika, iż skoro z założenia przesunięcie ogrodzenia w kierunku stawu miało zwiększyć powierzchnię placu magazynowego, na którym znajdowały się samochody czy dźwig Przedsiębiorstwa (...), a więc mienie większej wartości, to zamykanie bramy z jednej strony placu, a pozostawienie otwartej bramy z drugiej strony placu, nie miałoby sensu. Pojazdy znajdujące się na placu i tak nie byłyby zabezpieczone, pomimo że urządzenie tego placu miało służyć, a każda osoba mogłaby wejść na teren placu w każdej chwili. Za prawdziwe w przeważającej części Sąd I instancji uznał zeznania Burmistrza (...). Zeznania te pozostawały zgodne z zeznaniami świadków, które oceniono jako prawdziwe, a które stanowiły podstawę ustaleń w sprawie. Za nieprawdziwe uznano twierdzenia (...), iż w okresie od 1991r. do 2007r. kiedy założono we

wjeździe kostkę, przedsiębiorstwo (...) „nic nie robiło we wjeździe”, podczas gdy z uznanych za wiarygodne zeznań świadków: I. R., Z. A. i P. A. (1) wynika, iż G. w latach 1996-2007 zasypywał dziury szlaką i dbał o wjazd, tak, aby można było tamtędy przejeżdżać. Zeznania M. S. (2) Sąd uznał za prawdziwe w części, w jakiej były one zgodne z zeznaniami świadków, których twierdzenia uznano za wiarygodne i zeznaniami (...), uznanymi w przeważającej części za prawdziwe. Za nieprawdziwe Sąd Rejonowy uznał zeznania M. S. (2), iż po urządzeniu placu manewrowo - postojowego i ustawieniu dwóch bram, bramy te były otwarte do wieczora, a przejazd tamtędy był swobodny, po czym wieczorem stróż zamykał bramy Przedsiębiorstwa (...). Zeznania M. S. (2) w tej części uznano za niewiarygodne, bo były sprzeczne z wiarygodnymi zeznaniami świadków - pracowników przedsiębiorstwa: J. R., J. W., M. S. (1), R. R., czy J. M., którzy zgodnie zeznali, iż z uwagi na konieczność zabezpieczenia pojazdów stojących na placu, bramy po godzinie 14.00 zamykano, a wjazd do parku był od strony ul. (...). Za nieprawdziwe Sąd Rejonowy uznał również twierdzenia M. S. (2), że po przeprowadzeniu przez ul. (...) instalacji gazowej, deszczowej i sanitarnej cały wjazd na przedmiotową część nieruchomości był rozkopany, więc firma (...) z własnych środków „we wjeździe wylała asfalt”. Jak wynika z materiału dowodowego G. uzupełniał dziury powstałe w przedmiotowym wjeździe szlaką, natomiast fakt wylania asfaltu nie został przez świadków potwierdzony. Co do twierdzeń M. S. (2), że Burmistrz w zamian za położenie kostki na przedmiotowym wjeździe obiecał ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela działki (...) służebność drogi koniecznej – to okoliczności tej zaprzeczył Burmistrz G. (...), a wnioskodawca nie wykazał jej w żaden sposób.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 352 k.c. kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności, przy czym do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Odpowiednie stosowanie dotyczy terminów posiadania w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza (art. 172 § 1 i 2 k.c.), biegu zasiedzenia w stosunku do małoletniego (art. 173 k.c.), biegu przedawnienia roszczeń (art. 175 k.c.) oraz możliwości doliczenia posiadania poprzednika (art. 176 k.c.). Jak wynika natomiast z art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Trwałe i widoczne urządzenie musi być wynikiem świadomego i pozytywnego działania ludzkiego, które ponadto odpowiada treści służebności pod względem gospodarczym, nie może ono zatem powstać wskutek działania sił natury. Chodzi tu o odpowiednie urządzenie materialne umożliwiające lub ułatwiające korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie treści służebności, sporządzone na obcej nieruchomości lub co najmniej wkraczające w jej sferę. Może to być np. utwardzenie szlaku drożnego, budowa mostów, nasypów, czy grobli. Charakter tego urządzenia ma być trwały, a nie chwilowy i musi ono być widoczne. Posiadanie służebności gruntowej prowadzące do zasiedzenia jest posiadaniem specyficznym, albowiem przy ocenie takiego posiadania należy mieć na względzie faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność (np. stałe przejeżdżanie przez grunt sąsiedni), nie zaś posiadanie prowadzące do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Służebność gruntową można nabyć przez zasiedzenie tylko wtedy, gdy trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane przez posiadacza, a nie przez właściciela nieruchomości, z której posiadacz korzysta w zakresie służebności. Samo korzystanie z drogi urządzonej na nieruchomości sąsiedniej przez jej właściciela w ogóle nie prowadzi do nabycia służebności drogi koniecznej przez zasiedzenie. Założenie trwałego i widocznego urządzenia ma stanowić ostrzeżenie dla właściciela przed skutkami korzystania z jego nieruchomości przez osobę nieuprawnioną. Dobra albo zła wiara posiadacza służebności, o której mowa w art. 172 § 1 i 2 k.c., ma wpływ na długość terminu potrzebnego do zasiedzenia. W dobrej wierze jest ten, kto pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu faktycznie wykonywane prawo. Wyłącza dobrą wiarę przeciwna wiedza o rzeczywistym stanie prawnym oraz niedołożenie należytej staranności. Zatem w złej wierze jest także ten, kto przy dołożeniu należytej staranności mógłby się dowiedzieć, że nie przysługuje mu określone, faktycznie wykonywane prawo.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że w sprawie należało ustalić czy wnioskodawca był posiadaczem samoistnym służebności gruntowej, a jeżeli tak, czy było to posiadanie w dobrej czy złej wierze, albowiem dobra czy zła wiara determinuje długość okresu potrzebnego do zasiedzenia służebności gruntowej. Zdaniem Sądu Rejonowego, od momentu nabycia przez G. użytkownika wieczystego działki (...), tj. od 1992 r. do 1984 r. przedmiotowy wjazd, a więc część działki (...) był ogrodzony i przyłączony do działki (...). Wnioskodawca posiadał część działki (...) i korzystał z

niej, podobnie jak Przedsiębiorstwo (...), które urządziło tam plac manewrowo - postojowy. Taka sytuacja na gruncie istniała do czerwca 1996 r., kiedy spółka (...) przestawiła ogrodzenie w granicę działki (...) (która już wówczas stanowiła własność spółki). Fakt, iż w tym czasie część działki (...) nie wykorzystywano jako drogi, potwierdził wnioskodawca w swoim piśmie z dnia 18 marca 2010 r. w sprawie z wniosku spółki (...) przeciwko Gminie G. o ustanowienie służebności drogi koniecznej - I Ns (...). Również w toku niniejszego postępowania wnioskodawca nie wykazał, aby w okresie od 1992 r. do czerwca 1996r. część nieruchomości (...) służyła jako droga. Dlatego zważywszy na treść powołanych przepisów, zdaniem Sądu Rejonowego nie można mówić o posiadaniu służebności gruntowej przez wnioskodawcę w tym okresie, ale o posiadaniu samoistnym części nieruchomości (...) - działka traktowana była jako część działki, na której znajdowała się siedziba spółki, była odgradzona od pozostałej części działki (...), a wnioskodawca władał nią jak właściciel. Posiadanie nieruchomości nie jest tożsame z posiadaniem służebności gruntowej, to ostatnie jest bowiem o tyle specyficzne, iż aby stwierdzić zasiedzenie służebności gruntowej oraz zasiedzenie nieruchomości, bierze się pod uwagę inne określone ustawą przesłanki. Tak więc posiadanie nieruchomości prowadzące do jej zasiedzenia, nie prowadzi do zasiedzenia służebności gruntowej. Wnioskodawca od czerwca 1996r., tj. od momentu przestawienia płotu w aktualne granice działki (...), jest posiadaczem samoistnym służebności gruntowej (początek terminu posiadania samoistnego służebności gruntowej) polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez część nieruchomości (...) stanowiącej własność uczestnika. Szlak tej służebności przebiega wzdłuż granicy z działkami (...) i stanowi wjazd do siedziby spółki. Przy czym zdaniem Sądu Rejonowego posiadanie to miało charakter posiadania samoistnego w złej wierze. Od momentu bowiem przestawienia płotu G. korzysta z przedmiotowego wjazdu w sposób nieprzerwany. Do 2007r., a więc do momentu sfinansowania i położenia kostki w przedmiotowym wjeździe, gdy zachodziła taka konieczność wnioskodawca naprawiał drogę, zasypując tworzące się dziury szlaką. Spółka dbała, aby przejazd przez przedmiotową część nieruchomości nie był utrudniony, z uwagi na przejeżdżające tamtędy pojazdy, w szczególności samochody dowożące materiał budowlany, w związku z realizacją inwestycji budowlanych przez spółkę. Wprawdzie nawierzchnia przedmiotowego wjazdu częściowo utwardzona była asfaltem jeszcze w czasach kiedy Przedsiębiorstwo (...) przyłączyło go do swojej siedziby i garażowało na nim swoje samochody, jednak z czasem asfalt ten wybijał się, a wjazd wymagał napraw, które przeprowadzał wnioskodawca. Naprawy te były realizowane przez wnioskodawcę samodzielnie - wnioskodawca postępował z nieruchomością jak właściciel, co świadczy o posiadaniu samoistnym przez spółkę (...). O posiadaniu samoistnym służebności gruntowej przez wnioskodawcę świadczy między innymi fakt, iż wnioskodawca wykonał i sfinansował we własnym zakresie położenie kostki w przedmiotowym wjeździe, przy czym samoistnego charakteru tego posiadania nie zmienia fakt, iż położenie kostki odbyło się za zgodą i wiedzą uczestnika - właściciela nieruchomości. Wnioskodawca posiadając samoistnie służebność gruntową miał świadomość, iż właścicielem przedmiotowej części nieruchomości jest uczestnik, a świadomość tę miał co najmniej od momentu przestawienia ogrodzenia, a więc z chwilą gdy posiadanie części nieruchomości przekształciło się w posiadanie służebności gruntowej prowadzące do zasiedzenia, dlatego okres zasiedzenia winien wynosić 30 lat - posiadanie w złej wierze. Skoro dla wnioskodawcy termin zasiedzenia służebności gruntowej biegnie od czerwca 1996r., tak więc w chwili obecnej termin ten jeszcze nie upłynął.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach Sąd Rejonowy wskazał art. 520 § 2 k.p.c.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego złożył wnioskodawca, zaskarżając to postanowienie w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

a. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na:

- dokonaniu oceny dowodów w sposób niemieszczący się w granicach wyznaczonych treścią tego przepisu, w szczególności poprzez brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego,

- bezzasadnym przyjęciu, że w okresie od 1993 r. do 1996 r. wnioskodawca posiadał samoistnie część nieruchomości oznaczonej jako działka (...), dla której Sąd Rejonowy w G., Wydział (...), prowadzi księgę wieczystą o nr (...), podczas

gdy w rzeczywistości był on posiadaczem samoistnym służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu drogą zlokalizowaną na tej nieruchomości,

- bezzasadnym przyjęciu, że dopiero od 1996 r. wnioskodawca był posiadaczem samoistnym służebności gruntowej, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że wnioskodawca był posiadaczem samoistnym tej służebności od dnia 5 marca 1993 r.,

- bezzasadnym przyjęciu, że wnioskodawca posiadał służebność gruntową w złej wierze, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, iż wejście w posiadanie służebności nastąpiło w dobrej wierze, bowiem wnioskodawca był przekonany, że przysługuje mu uprawnienie do korzystania z tej służebności,

- bezzasadnym przyjęciu, że w niniejszej sprawie zasiedzenie służebności możliwe jest po upływie 30-letniego terminu, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, że termin zasiedzenia przez wnioskodawcę służebności powinien wynosić 20 lat,

b. art. 234 k.p.c. w zw. z art. 7 k.c. i 6 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. polegające na przyjęciu, że wzruszone zostało domniemanie dobrej wiary,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a. art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 292 k.c. poprzez ich niezastosowanie,

b. art. 172 §1 k.c. w zw. z art. 292 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na zastosowaniu, w odniesieniu do zasiedzenia służebności, przepisów regulujących zasiedzenie nieruchomości wprost, a nie odpowiednio,

c. art. 7 k.c. poprzez jego niezastosowanie.

Z powołaniem na powyższe zarzuty wnioskodawca domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku i zasądzenie na jego rzecz od uczestnika zwrotu kosztów postępowania. Nadto wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację uczestnik domagał się oddalenia apelacji oraz zasądzenia na jego rzecz od wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

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

Apelacja okazała się bezzasadna.

W kwestiach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd II instancji przyjmuje za własne. Należy jedynie odmiennie przyjąć aniżeli Sąd I instancji, że wjazd do parku od strony ul.(...) istniał już w latach 70-ych, zatem nie został urządzony dopiero w 1984 r., gdy doszło do przesunięcia płotu przez Przedsiębiorstwo (...) w G. (będzie o tym mowa w dalszej części uzasadnienia), a nadto sprostować błędnie podany na stronie 6. uzasadnienia wyroku Sądu I instancji rok, w którym podjęto decyzję o przestawieniu płotu w granice działki nr (...) i tym samym, do którego część nieruchomości nr (...) była oddzielona płotem i traktowana jako plac manewrowo - postojowy – rok ten został określony na 1997, gdy tymczasem z materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że powyższe miało miejsce w 1996 r. Zresztą Sąd Rejonowy sam na kolejnej stronie tegoż uzasadnienia jako rok przestawienia płotu wskazał rok 1996.

W pierwszej kolejności należało przeanalizować zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W związku z tym zarzutem Sąd Okręgowy stwierdził, że skarżący zasadniczo nie wykazał, by przy ocenie dowodów Sąd I instancji naruszył zasady logiki, doświadczenia życiowego, czy dokonał tej oceny bez wszechstronnego przeanalizowania zebranego w sprawie materiału dowodowego. Jedynie w zakresie dotyczącym zeznań świadka T. P. Sąd odwoławczy nie podzielił w pełni oceny Sądu Rejonowego (o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia).



Sąd Rejonowy nie oparł się bezzasadnie, jak twierdzi apelujący, na zeznaniach świadków J. W., J. M. i S. S.. Rzeczywiście świadkowie ci byli pracownikami poprzednika prawnego wnioskodawcy w okresie przed 1993 r., od którego to roku wnioskodawca liczy sobie posiadanie mające prowadzić do zasiedzenia służebności gruntowej, niemniej jednak ich zeznania pomogły ustalić, jak wyglądało korzystanie z gruntu, którego dotyczy niniejsze postępowanie przed wyżej wymienioną datą i tym samym zweryfikować wiarygodności innych zeznań dotyczących korzystania z tego gruntu w okresie późniejszym.

Nie odpowiada prawdzie stanowisko apelującego, że zeznania świadka H. K. (1) nie odnosiły się do dostępności drogi zlokalizowanej na działce (...) w latach 1993-2013. Świadek ta od 1976 r. mieszka w budynku pałacowym zlokalizowanym na działce (...), zaś od 1974 r. pracowała w przedszkolu zlokalizowanym również w rzeczonym pałacu, a jej zeznania dotyczyły niewątpliwie zarówno okresu przed 1993 r., jak i po tej dacie, skoro opisywała zarówno okres, gdy od ul. (...) była urządzona brama i nie było przejazdu od strony stawu, a jedynie możliwość przejścia pieszych (co w oparciu o pozostały materiał dowodowy pozwala stwierdzić, że dotyczyło powyższe lat, gdy płot ogradzający przedsiębiorstwo komunalne – w ten skrótowy sposób określane będzie w niniejszym uzasadnieniu Przedsiębiorstwo (...) w G. – był przesunięty do stawu, czyli lat 1984-1996), jak i okres, gdy brama ta została zlikwidowana i przejazd stał się możliwy (czyli po IV 1996 r.).

Bezzasadnie skarżący zakwestionował wnioski, jakie Sąd I instancji wyprowadził z pisma wnioskodawcy z dnia 18 marca 2010 r., będącego pismem procesowym złożonym do sprawy o sygn. akt I Ns (...). Sąd wskazał, że przedmiotowe pismo potwierdza, iż w okresie od 1984 r. do 1996 r. Przedsiębiorstwo (...), a następnie powstała z jego przekształcenia spółka (...) nie wykorzystywały część działki nr (...) jako drogi. Taki wniosek był prawidłowy, gdyż taki był wydźwięk przywołanego pisma, w którym wnioskodawca wyraźnie wskazywał na włączenie tego gruntu i to na wiele lat, do przedsiębiorstwa, a następnie spółki i ten okres odróżniał od późniejszego okresu, gdy na przedmiotowym gruncie znajdowała się droga. Wnioskodawca wskazał bowiem, iż teren, na którym obecnie przebiega droga dojazdowa do parku, znajdował się w przeszłości przez kilkadziesiąt lat w granicach nieruchomości użytkowanej obecnie przez wnioskodawcę i służył zarówno jemu, jak i jego poprzednikowi prawnemu. Dopiero w roku 1996 zostało zdemontowane istniejące wcześniej ogrodzenie i wybudowane nowe w aktualnych granicach. Podkreślić przy tym wypada, że w sprawie przeprowadzono szereg dowodów potwierdzających wykorzystywanie przez wnioskodawcę, jak i jego poprzednika prawnego w okresie od 1984 r. do kwietnia 1996 r. gruntu będącego przedmiotem roszczenia o ustanowienie służebności, w odmienny sposób aniżeli z przeznaczeniem na drogę, tak więc ustalenia Sądu Rejonowego w tym zakresie nie opierały się wyłącznie na interpretacji treści pisma z dnia 18 marca 2010 r.

Apelujący podniósł, że Sąd I instancji bezzasadnie odmówił przymiotu wiarygodności zeznaniom świadków Z. A. i P. A. (1). Zauważyć wypada, że zeznania wyżej wymienionych świadków Sąd Rejonowy tylko w części uznał za niewiarygodne, zaś oceny Sądu w tym zakresie apelujący nie podważył. Nie można dać wiary zeznaniom świadka P. A. (1), iż zawsze był przejazd przez działkę nr (...) od ul. (...), bo w pałacu było przedszkole, a w parku była łaźnia miejska i tędy dojeżdżano do tej łaźni, przedszkola, również tędy jeździła straż pożarna na ćwiczenia przed zawodami. Te zeznania są sprzeczne z zeznaniami wielu innych świadków, którzy pracowali u poprzednika prawnego wnioskodawcy oraz u samego wnioskodawcy, bywali tam na co dzień i choćby w tego względu byli w omawianej kwestii zdecydowanie lepiej zorientowani niż świadek A., który na terenie parku mieszkał przez trzy, czy cztery pierwsze lata swego życia, tj. w okresie od 1957 r. do 1960 lub 1961 r., zaś później jedynie zamieszkiwał w pobliskiej okolicy. Świadek P. A. (1) nie potrafił powiedzieć, kto nawoził szlakę na omawiany grunt, kto dbał o drogę, kto postawił płot, w jakich latach było w pałacu przedszkole, gdzie na drodze miały znajdować się kawałki płyt betonowych, co wskazuje na jego nikłą wiedzę o istotnych dla sprawy faktach. Sam przyznał też, że jak skończył naukę i zaczął pracę, nie interesował się powyższymi zagadnieniami. Podkreślić zaś wypada, że o braku w pewnym okresie możliwości przejeżdżania przez grunt objęty żądaniem wniosku zeznawali zgodnie świadkowie R. R. (k. 254v), R. K. (k. 192v), J. R. (k. 155v-156), J. W. (k. 133v), H. K. (1) (k. 192), M. S. (1) (k. 255), jak również przesłuchany za uczestnika (...) – będący dyrektorem Przedsiębiorstwa (...) w latach 1982 – 1994. Z zeznań tych osób wynika, że obszar działki nr (...) objęty wnioskiem nie był w okresie od 1984 r. do 1996 r. wykorzystywany jako droga i to dostępna dla wszystkich, a to wobec faktu włączenia części działki nr (...) od strony ul. (...) do Przedsiębiorstwa (...) w G. (w

wyniku przesunięcia płotu oddzielającego teren przedsiębiorstwa w kierunku stawu), które w ten sposób powiększyło teren swojego zakładu i wykorzystywało rzeczony grunt na własne potrzeby, tj. jako plac parkingowo – manewrowy. Parkowały tam samochody przedsiębiorstwa, były tam również prowadzone ich naprawy. Przedmiotowy grunt był traktowany jako część przedsiębiorstwa. Został on ogrodzony, urządzono do przedsiębiorstwa wjazd bezpośrednio z ul. (...). Bramy prowadzące na ten teren (od ul. (...) i od tzw. „(...)” czyli od strony parku) były pilnowane przez portiera. Były one zamykane – brama od ul. (...) po godzinach pracy przedsiębiorstwa, co zaś się tyczy bramy tylnej znajdującej się od strony parku, to ta w ogóle rzadko była otwierana. Nie było zatem we wskazanym okresie drogi, która służyłaby komunikacji przez działkę nr (...) od ul. (...) w głąb parku. Taka sytuacja istniała aż do kwietnia 1996 r., a więc również po przekształceniu Przedsiębiorstwa (...) w spółkę, kiedy to płot został cofnięty w granice nieruchomości stanowiących aktualnie własność wnioskodawcy. Nie jest też prawdą, że – jak twierdził świadek P. A. (1) – nie było innej możliwości dowozu towarów czy ludzi do przedsiębiorstwa komunalnego czy do pałacu, jak tylko wjazdem przez park, prowadzącym po części parku od strony ul. (...). Z zeznań przywołanych świadków i uczestnika wyniku – odmiennie niż to przedstawiał P. A. (1) – że wjazd na teren przedsiębiorstwa komunalnego był także zawsze od strony ul. (...), z tym, że tamtędy mogły wjeżdżać mniejsze samochody np. N. czy Ż.. Podawali taką okoliczność świadkowie, którzy pracując w przedsiębiorstwie komunalnym sami takimi pojazdami od tamtej strony wjeżdżali. Po przesunięciu płotu w 1984 r. przedsiębiorstwo miało też urządzony wjazd bezpośrednio z ul. (...). Również jednak i do pałacu oraz parku z pewnością już w latach 70-ych prowadziła droga od strony ul. (...). Tamtędy dowożono np. węgiel do pałacu. Istotne znaczenie mają tu zeznania świadka H. K. (1), która – o czym była już wyżej mowa – nie tylko że od 1974 r. pracowała w przedszkolu urządzonym w pałacu, ale również od 1976 r. nieprzerwanie mieszka w tym pałacu. Świadek podała, że brama (prowadząca z ul. (...)) była otwierana, by wjeżdżały samochody przedsiębiorstwa komunalnego na plac, na którym stały jego samochody. Natomiast, gdy ona chciała dostać się do domu (czyli do pałacu), wjeżdżała od ul. (...), bo tam zawsze był wjazd, od samego początku, jak tylko tam zamieszkała. Dopiero jak została zlikwidowana brama od ul. (...), mieszkańcy mogli od tamtej strony dojeżdżać do pałacu. Te zeznania potwierdził świadek M. S. (1), który pracował dla przedsiębiorstwa komunalnego i następnie powstałej w jego miejsce spółki w latach 1970-1994 oraz świadek R. R., pracujący tam w latach 1988-2000. Świadczy ci zeznali mianowicie, że mieszkańcy pałacu znajdującego się w parku mieli wjazd od ul. 27 stycznia. Tamtędy też przywożono im węgiel. Zeznania powyższych świadków korespondują z zeznaniami przesłuchanego za uczestnika (...), który podał, iż mieszkańcy zawsze wjeżdżali od ul. (...). Dodać można, że wspomniana przez świadka P. A. (2) łaźnia miejska, do której miano dojeżdżać drogą przez park od ul. (...), istniała (co wynika z zeznań (...)) do końca lat 70-ych, kiedy to została zlikwidowana, stąd też dojazdy do niej nie mogły świadczyć o tym, że przejazd wskazaną tu drogą funkcjonował również w latach 1984-1996.

Z tych samych przyczyn, co wyżej przedstawione, nie można uznać za wiarygodne zeznań świadka Z. A., iż do 2000 r. przez park prowadziła droga dojazdowa, mająca charakter przelotowy: od ul. (...) do ul. (...) i że tylko tą drogą mogło być transportowane wszystko to, co było dowożone samochodem, gdyż innej możliwości dowozu nie było. To zeznanie jest sprzeczne z przywołanymi wyżej, przy ocenie zeznań P. A. (1), spójnymi zeznaniami innych świadków oraz zeznaniami uczestnika.

Zupełnie dowolny jest zaprezentowany w apelacji wniosek, że okoliczność, iż po przesunięciu przez przedsiębiorstwo komunalne ogrodzenia w stronę stawu, w płocie otaczającym teren przedsiębiorstwa zamontowano dwie bramy, świadczy o ogólnodostępnym przejeździe i przechodzie przez ogrodzony teren. Ten wniosek nie znajduje oparcia w żadnych wiarygodnych dowodach. Przywołani wyżej świadkowie R. R., R. K., J. R., J. W., H. K. (1), M. S. (1), jak również przesłuchany za uczestnika (...) zgodnie wskazali, że przez ten teren nie było przejazdu w omawianym okresie. Był on ogrodzony i traktowany jako część przedsiębiorstwa komunalnego, wykorzystywany jako jego wewnętrzny plac manewrowo – parkingowy, nie zaś jako droga. Istnienie dwóch bram było zaś wyjaśniane przez świadków zupełnie inaczej niż przyjmuje apelujący. Mianowicie świadek M. S. (1) podał, że można było te bramy otworzyć i przejechać tędy w razie wypadku, np. dla straży pożarnej w razie pożaru. Świadek R. R. zeznał, że druga brama na wysokości tzw. „ampejówki” była na wypadek awarii. Zauważyć wypada, że stanowisko apelującego w omawianym zakresie było nie tylko sprzeczne z przywołanymi zeznaniami, ale i nielogiczne. Zbędne byłoby przesuwanie płotu i montowanie bram, gdyby teren tym ogrodzeniem objęty miał stanowić teren ogólnodostępny i miał służyć zarówno przedsiębiorstwu komunalnemu, jak i osobom postronnym jako droga dojazdowa – tym bardziej, że przed

ogrodzeniem w 1984 r. taką funkcję w istocie pełnił. Zresztą sensu i celu przestawienia płotu w kierunku stawu, przy reprezentowanym przez wnioskodawcę stanowisku, że omawiana część działki nr (...) była wykorzystywana przez wnioskodawcę (jego poprzednika prawnego) oraz osoby trzecie jako droga, nie potrafił wskazać sam wnioskodawca (vide: zeznania M. S. (2) – k. 256, zresztą sama M. S. (2) podała, że teren ten „został wchłonięty do zakładu”).

Co do zeznań świadka T. P., to przede wszystkim nie można zgodzić się z apelującym, jakoby był on „jedynym obiektywnym i bezstronnym świadkiem”. Nie zostało wykazane przez wnioskodawcę, by inni świadkowie, którym Sąd dał wiarę, byli nieobiektywni, czy zaangażowani w sprawę w interesie któregokolwiek z uczestników postępowania. Wszyscy ci świadkowie byli osobami obcymi dla uczestników i sprawa ich nie dotyczyła. Nie ma więc podstaw ku temu, by akurat zeznania świadka T. P. traktować jako wyjątkowo wartościowe. Zeznania tego świadka były wiarygodne za wyjątkiem jego twierdzenia, iż od 1995 r. zajeżdża do kancelarii (w budynku położonym na nieruchomości wnioskodawcy) drogą od ul. (...) (objętą wnioskiem). Podkreślić wypada, że M. S. (2) przyznała, iż płot ogrodzający część działki nr (...) został cofnięty w obecne granice nieruchomości w 1996 r., co potwierdza faktura za wykonanie pracy polegającej na przestawieniu płotu wystawiona dnia 17 kwietnia 1996 r. Zatem w świetle powyższego i przywołanych wcześniej zeznań świadków oraz uczestnika, wskazujących, że dopóki płot był przysunięty do stawu, przedmiotowa część nieruchomości nr (...) nie była wykorzystywana na przejazd, lecz była włączona do przedsiębiorstwa, a później do wnioskodawcy jako wewnętrzny plac manewrowo - postojowy, należy przyjąć, że dopiero od kwietnia 1996 r., nie zaś od 1995 r., świadek mógł korzystać ze wskazanego wyżej gruntu jako drogi dojazdowej do kancelarii.

W apelacji zarzucono, że z żadnego dowodu nie wynika, iż podjęto decyzję o urządzeniu placu postojowo – manewrowego. Nie jest to zarzut odpowiadający prawdzie. Świadek M. S. (1) zeznał, że gdy ilość samochodów w zakładzie zwiększała się, w czynie społecznym przesunięto płot do samego chodnika. Wskazał też, że jak płot został przestawiony i wjazd przyłączony do zakładu, to uważali ten teren za teren zakładu, bo to miało być na poszerzenie placu. Świadek R. R. zeznając o przesunięciu płotu do stawu wyjaśnił, że powstał w ten sposób plac, na którym były samochody, jak również dźwig. To było traktowane jako teren zakładu. O parkujących na tym terenie samochodach, otwieraniu bramy prowadzącej do niego, by mogły wjechać tam samochody przedsiębiorstwa zeznała też świadek H. K. (2). Również (...) zeznał, iż w 1984 r. zapadła decyzja o przesunięciu parkanu w kierunku stawu, tak, by zyskać większy plac manewrowy dla przedsiębiorstwa. Tak włączony teren był traktowany jako plac manewrowo – garażowy. O parkowaniu na tym terenie samochodów przedsiębiorstwa nadto zeznali świadkowie R. K., wskazując, że cała droga została zajęta przez przedsiębiorstwo i służyła jako plac garażowy dla tego przedsiębiorstwa i świadek J. R., który podał, że tam znajdował się plac manewrowy.

Twierdzenie apelującego, iż nie jest możliwe, by na placu manewrowo - postojowym asfalt wybijał się spod kół samochodów – co miało podważać ustalenia Sądu I instancji o sposobie wykorzystywania terenu wchłoniętego przez poprzednika prawnego wnioskodawcy – było zupełnie dowolne, nie poparte żadnymi dowodami. Zauważyć ubocznie należy, że z ustaleń Sądu Rejonowego opartych na zebranych dowodach wynika, iż teren placu nigdy nie został wyasfaltowany, lecz jedynie, resztkami asfaltu pozostałymi z budowy czy remontów dróg zasypywano tworzące się tam dziury. Takie miejsca zasypywania dziur w świetle doświadczenia życiowego mogły w trakcie niesprzyjających warunków atmosferycznych ulegać uszkodzeniu, w tym w wyniku manewrowania pojazdów na przedmiotowym placu.

Apelujący nie podważył zatem ustaleń Sądu Rejonowego odnośnie sposobu korzystania przez (...) Przedsiębiorstwo (...) a następnie przez wnioskodawcę z części działki nr (...), której dotyczy wniosek o zasiedzenie, w okresie od 1984 r. do 1996 r. Prawidłowy był wniosek Sądu I instancji, że korzystanie to nie miało cech posiadania służebności. Posiadanie służebności jest odrębną postacią posiadania aniżeli posiadanie rzeczy. Nie obejmuje ono władania rzeczą, ale faktyczne korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści określonej służebności. Zgodnie bowiem z art. 352 § 1 k.c. posiadaczem służebności jest ten, kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. W przypadku posiadania służebności gruntowej jaką jest służebność drogi koniecznej, polega ono zatem na faktycznym korzystaniu z cudzej nieruchomości w celu przejazdu i przechodu. Wnioskodawca twierdził, że w taki właśnie sposób korzystał z działki nr (...) począwszy od 5 marca 1993 r. Z uznanych przez Sąd za wiarygodne dowodów wynika jednak, że w tym okresie, jak i wcześniej, bo już od 1984 r.

korzystanie przez wnioskodawcę oraz jego poprzednika prawnego nie polegało na przejeździe i przechodzeniu przez przedmiotowy grunt. Faktycznie bowiem ten grunt został włączony do przedsiębiorstwa będącego poprzednikiem prawnym wnioskodawcy, który go ogrodził, zamontował zamykane bramy, pilnowane przez portiera i urządził na nim plac przeznaczony na potrzeby parkingowe i manewrowe dla rozrastającej się bazy samochodów przedsiębiorstwa. Przedsiębiorstwo objęło zatem rzeczony grunt we władanie – był on traktowany jako należący do przedsiębiorstwa. W ten sposób przedsiębiorstwo uzyskało również bezpośredni wjazd na swój teren od ul. (...) i nie korzystało już z nieruchomości nr (...) w celu dojazdu i przejazdu do nieruchomości będącej w jego zarządzie. Stan taki trwał również po przekształceniu przedsiębiorstwa państwowego w spółkę - aż do kwietnia 1996 r., gdy płot został cofnięty w granice nieruchomości, do których wnioskodawcy przysługiwał tytuł prawny. Dopiero od tego momentu wnioskodawca ze wskazanej części działki nr (...) zaczął korzystać w sposób charakterystyczny dla służebności drogi koniecznej, a więc wykorzystywać cudzy grunt w celu przejazdu i przejazdu do nieruchomości, którą zajmował na swoją działalność. Władania częścią działki nr (...) od 1984 r. do kwietnia 1996 r. nie można w tym stanie rzeczy uznać za posiadanie służebności i wliczać tego okresu bądź jego części do terminu zasiedzenia służebności.

Dla oceny czy upłynął termin zasiedzenia służebności należy w przedstawionym stanie rzeczy brać pod uwagę okres faktycznego korzystania z cudzej nieruchomości w sposób odpowiadający treści służebności, czyli posiadania służebności, co w okolicznościach sprawy oznacza okres od 17 kwietnia 1996 r. Jest to data wystawienia faktury za demontaż płotu, można więc przyjąć ustalenie, że od tej daty wnioskodawca faktycznie korzystał z nieruchomości uczestnika w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność drogi koniecznej, przy czym czynił to przy pomocy trwałego i widocznego urządzenia (art. 292 k.c.). Za takowe urządzenie w orzecznictwie przyjmuje się bowiem utwardzenie szlaku drożnego, np. utwardzenie żwirem kolein, a wnioskodawca niewątpliwie podejmował czynności mające na celu utwardzenie przejazdu, który przebiegał przez park – zasypywał dziury w nawierzchni szlaką oraz resztkami asfaltu, a w 2007 r. wyłożył drogę kostką. Zważywszy jednakowoż na datę, od której można przyjąć posiadanie służebności przez wnioskodawcę, stwierdzić wypada, że do zasiedzenia służebności nie doszło i to nawet, gdyby kontrfaktycznie podzielić stanowisko apelującego o posiadaniu służebności w dobrej wierze. Termin zasiedzenia wynosiłby w takiej sytuacji 20 lat – zgodnie z art. 292 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c. – więc upłynąłby dopiero dnia 17 kwietnia 2016 r.

Choć dobra czy zła wiara, jak z powyższego wynika, dla rozstrzygnięcia sprawy nie miała znaczenia, należy dodać, że trafnie Sąd Rejonowy uznał wnioskodawcę za posiadacza służebności w złej wierze, aczkolwiek błędnie w zakresie oceny wiary posiadacza odniósł się do jego świadomości, iż właścicielem nieruchomości nr (...) jest inny podmiot. W istocie dobra wiara posiadacza służebności istnieje wówczas, gdy pozostaje on w usprawiedliwionym przekonaniu, że korzysta z cudzej nieruchomości - w zakresie odpowiadającym treści służebności - zgodnie z przysługującym mu prawem. Dobrą wiarę wyłącza świadomość braku takich uprawnień, jak również brak takiej świadomości spowodowany niedbalstwem. Wnioskodawca nie dysponował tytułem prawnym do przechodzenia i przejeżdżania przez nieruchomość uczestnika, czego winien mieć świadomość. Nie istniała czynność prawna, orzeczenie sądu czy decyzja administracyjna, która kreowałaby takie prawo po stronie wnioskodawcy. Wnioskodawca nie podnosił również, by w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, których dotyczy niniejsza sprawa, kiedykolwiek ujawnione były wpisy wskazujące, że wnioskodawcy przysługuje służebność gruntowa. Wnioskodawca dla wykazania swej dobrej wiary powoływał się na okoliczność, że jego poprzednik prawny korzystał z nieruchomości uczestnika w celu przejazdu i przejazdu. Zauważyć jednakowoż wypada, że posiadanie służebności drogi rozpoczęło się od 17 kwietnia 1996 r. przez wnioskodawcę, zaś w okresie wcześniejszym czyli od 1984 r. do 17 kwietnia 1996 r. w ogóle nie miało miejsca posiadanie służebności. Stąd też władanie gruntem w tym okresie przez poprzednika prawnego wnioskodawcy, na innych zasadach aniżeli posiadanie służebności, nie może stanowić o rozpoczęciu posiadania służebności w dobrej wierze. W tej sytuacji, nie istniały okoliczności, które mogłyby usprawiedliwiać przekonanie wnioskodawcy, że przysługuje mu służebność drogi. Zła wiara posiadacza służebności oznacza zaś, że termin zasiedzenia wynosi 30 lat (art. 292 k.c. w zw. z art. 172 § 2 k.c.) i dotychczas nie upłynął.

W świetle przywołanych rozważań, za niezasadne należało uznać zarzuty apelacji dotyczące naruszenia prawa materialnego.

Ze względu na powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. oraz § 7 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., p.490). Uwzględniając sprzeczność interesów wnioskodawcy wnoszącego apelację z interesami uczestnika, a nadto fakt oddalenia wniosków apelacyjnych, zasądzono od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę 120 zł, stanowiącą koszty zastępstwa prawnego uczestnika w postępowaniu odwoławczym.

/-/ B. Łagodzińska /-/ A. Paszyńska-Michałowska /-/D. Niemczal