

Sygn. akt III Ca 314/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Ewa Adamczyk SSO Zofia Klisiewicz SSO Katarzyna Kwilosz-Babiś - sprawozdawca
Protokolant	Katarzyna Gołyźniak

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2016 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku A. Z. (1), B. R., J. R.,

E. P., W. P., małoletniego P. P., K. R., J. J., M. Z., małoletnich A. Z. (2), T. Z.

przy uczestnictwie G. K., B. J., K. K. (1), A. K. (1) i U. J.

o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 3 marca 2016 r., sygn. akt I Ns 1085/13

***p o s t a n a w i a :***

***1. oddalić apelację;***

***2. orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.***

Katarzyna Kwilosz-Babiś Ewa Adamczyk Zofia Klisiewicz

***Sygn. akt III Ca 314/16***

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3.03.2016r. (sygn. akt I Ns 1085/13) Sąd Rejonowy w Nowym Targu w sprawie z wniosku A. Z. (1), B. R., J. R., E. P., W. P., małoletniego P. P., K. R., J. J., M. Z., małoletnich A. Z. (2), T. Z., przy uczestnictwie G. K., B. J., K. K. (1), A. K. (1) i U. J. o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej oddalił wniosek (pkt I), zasądził od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestników G. K. i K. K. (1) kwotę 977 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania

(pkt II), nakazał ściągnąć od wnioskodawców solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Nowym Targu kwotę 449,56 zł tytułem wydatków wyłożonych tymczasowo w sprawie przez Skarb Państwa (pkt III) oraz orzekł, że w pozostałym zakresie wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (pkt IV).

Sąd Rejonowy ustalił, że służebność, która była przedmiotem żądania wniosku ma obciążać dz. ewid. (...) poł. w N. przy ul. (...), zabudowaną dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalno- użytkowym, z sienią przejazdową urządzoną we wschodniej części tej nieruchomości, która umożliwia dostęp z drogi publicznej do podwórza znajdującego się w części wschodniej tej działki. Roszczenie wnioskodawców zostało podzielone na trzy części. Pierwsza część obejmuje sień przejazdową, począwszy od dwuskrzydłowej przeszklonej bramy wjazdowej przy ul. (...), aż do wjazdu na podwórze. W południowo- zachodniej części tej sieni znajduje się stalowa krata, która zamyka dostęp z sieni do wewnętrznej klatki schodowej budynku. Drugi odcinek służebności znajduje się bezpośrednio na południe od pierwszego i obejmuje niezabudowaną część dz. ewid. (...) o długości 13m i szerokości od 2,26m do 2,65m. Jest to teren w całości utwardzony kostką granitową, wykorzystywany jako podwórze z miejscami do parkowania, umożliwiając także dostęp do pomieszczeń znajdujących się na parterze oficyny budynku przy ul. (...). Kolejny (trzeci) przedmiot zasiedzenia obejmuje wewnętrzną klatkę schodową w budynku przy ul. (...). Rozpoczyna się ona w w/w sieni przejazdowej zamykanej przejściem i umożliwia komunikację od tej sieni do lokali mieszkalnych usytuowanych na I i II piętrze, zarówno budynku przy ul. (...), jak i budynku sąsiedniego znajdującego się bezpośrednio od strony wschodniej na dz. ewid. (...) (ul. (...)). Budynek mieszkalno- usługowy na dz. ewid. (...) (ul. (...)) oraz budynek mieszkalno- usługowy na dz. ewid. (...) (ul. (...)) połączone są wspólną ścianą nośną od fundamentów budynku aż po dach. Z sieni przejazdowej nie istnieje dostęp do pomieszczeń na parterze budynku przy ul. (...). Dostęp ten jest natomiast możliwy z wewnętrznej klatki schodowej, ale jedynie na poziomie I piętra, tj. bezpośrednio z klatki schodowej lub z wykorzystaniem wewnętrznego balkonu, jak i z poziomu II piętra. Pomiędzy pomieszczeniami na parterze budynku przy ul. (...), a pomieszczeniami na I i II piętrze tego budynku nie ma bezpośredniej komunikacji. Dostęp do lokali mieszkalnych na I i II piętrze budynku przy ul. (...) istnieje jedynie przez przedmiotową sień przejazdową i wewnętrzną klatkę schodową w budynku przy ul. (...).

Prawo własności dz. ewid. (...) wpisane jest w KW (...) na rzecz A. K. (1), U. J., B. R., B. J., W. P., E. P. i M. Z., natomiast prawo własności dz. ewid. (...) wpisane jest w KW (...) na rzecz G. K. i K. K. (1). W przeszłości zarówno dz. ewid. (...), jak i dz. ewid. (...) należały do poprzedników prawnych wnioskodawców B. i A. R.. Umową przenoszącą własność nieruchomości sporządzoną w PB w N. w dniu 16.07.1976r. W. R., jako ówczesny właściciel dz. bud. (...) i (...) oraz pgr I kat (...) i (...) (odpowiadających dz. ewid. (...)), sprzedał tą nieruchomość wraz z budynkiem przy ul. (...) Towarzystwu (...) z siedzibą w W.. Umową tą ustanowiono wspólne użytkowanie sieni przejazdowej wraz z położoną nad nią klatką schodową przez każdorazowych właścicieli budynków znajdujących się na dz. bud. (...) i (...), oraz ich obowiązek uczestniczenia w korzyściach i ciężarach związanych z użytkowaniem sieni i klatki schodowej. Taki stan własności dz. ewid. (...) istniał aż do 1992r. W 1991r. z inicjatywy B. R. doszło do podziału budynku mieszkalno- usługowego przy ul. (...) poprzez wydzielenie samodzielnych lokali: lokalu użytkowego nr (...), który przejął B. R., lokalu użytkowego nr (...), który przypadł A. K. (1), lokalu mieszkalnego nr (...), który przyznano W. P., E. P. i M. Z., lokalu mieszkalnego nr (...), który także przypadł w/w osobom, oraz lokalu mieszkalnego nr (...), który przyznano B. R.. Ponieważ w budynku przy ul. (...) pomiędzy kondygnacjami parteru, a kondygnacjami I i II piętra nie istniało jakiegokolwiek odrębne przejście, zarówno przed dniem 16.07.1976r. (gdy doszło do sprzedaży budynku przy ul. (...)), jak i po tej dacie, aktualni mieszkańcy budynku przy ul. (...), a także i wszystkie osoby, które ich odwiedzały, korzystały z przejścia, które prowadziło poprzez przedmiotową sień przejazdową i wewnętrzną klatkę schodową budynku przy ul. (...), dochodząc tym szlakiem zarówno do lokalu położonego na I, jak i II piętrze budynku przy ul. (...). Zakres korzystania obejmował zarówno przechód, jak i przejazdy. Osoby korzystające z przejścia i przejazdu do budynku przy ul. (...) przedmiotowym szlakiem nie napotykały ze strony właściciela budynku przy ul. (...) na żadne przeszkody lub utrudnienia. W tym zakresie nie dochodziło do sporów. Taki stan korzystania nie zmienił się także po dniu 5.05.1992r., gdy dz. ewid. (...) wraz z budynkiem przy ul. (...) została nabyta przez M. Ż.. Dnia 23.12.2002r. M. Ż. sprzedał dz. ewid. (...) uczestnikom G. i K. K. (1). Zmiana stanu właścicielskiego tej nieruchomości nie miała także wpływu na zakres korzystania z przedmiotu służebności przez mieszkańców budynku przy ul. (...), którzy bez przeszkód z dostępu tego korzystali na

dotychczasowych warunkach. Taki stan spokojnego posiadania trwał aż do 2.08.2010r., kiedy to uczestnicy G. i K. K. (1) dokonali wymiany zamka w bramie wjazdowej od ul. (...), nie uprzedzając o tym wnioskodawców. Wówczas wnioskodawcy wezwali policję, w obecności której usunęli ten zamek, po czym założyli w bramie wjazdowej nowy zamek, a klucze do niego przekazali uczestnikom. Dnia 15.04.2010r. uczestnicy zwrócili się do B. R. i A. K. (1) z propozycją budowy schodów zewnętrznych i tarasu celem dostępu do pomieszczeń na I piętrze budynku przy ul. (...), bez korzystania z wewnętrznej klatki schodowej w budynku przy ul. (...). Propozycja ta pozostała jednak bez odpowiedzi. Dnia 18.06.2012r. wnioskodawcy E. P., M. Z., B. R. i K. R. złożyli w Sądzie wnioski o dokonanie wpisu prawa wspólnego użytkowania sieni przejazdowej wraz ze znajdującą się nad nią klatką schodową przez każdorazowych właścicieli budynków znajdujących się na dz. ewid. (...), (...) oraz obowiązku uczestniczenia w korzyściach i ciężarach związanych z użytkowaniem sieni i klatki schodowej. Dnia 21.06.2012r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Nowym Targu wnioski ten uwzględnił. Skarga uczestników G. i K. K. (1) na to postanowienie została oddalona postanowieniem z dnia 13.08.2012r. Ostatecznie, postanowieniem z dnia 28.12.2012r., Sąd Okręgowy w Nowym Sączu zmienił przedmiotowe postanowienie w ten sposób, że uchylił w całości wpis referendarza sądowego z dnia 21.06.2012r. i wnioski oddalił. W okresie, gdy właścicielem dz. ewid. (...) było (...), mieszkańcy budynku przy ul. (...) nie partycypowali w kosztach utrzymania przedmiotowej sieni przejazdowej i wewnętrznej klatki schodowej w budynku przy ul. (...). Nakłady te leżały w gestii właściciela budynku. Podobna sytuacja miała miejsce, gdy właścicielem w/w nieruchomości został M. Ż., a później G. i K. K. (1).

Na tle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, iż roszczenie wnioskodawców nie jest zasadne. Wskazał Sąd, że choć należało ich uznać za samoistnych posiadaczy tej części dz. ewid. (...), na której znajdował się przedmiotowy szlak, to fakt ten sam z siebie nie mógł przesądzać o zasadności roszczenia. W ocenie Sądu I instancji wnioskodawcy nie zdołali bowiem wykazać, iż faktycznie w okresie niezbędnym dla zasiedzenia korzystali z trwałego i widocznego urządzenia. Wskazał też Sąd, że budynek mieszkalny przy ul. (...) został postawiony jeszcze przed II wojną światową, a do chwili obecnej jego konstrukcja, jak i miejsce usytuowania ścian nośnych w tej części, gdzie znajduje się przedmiot służebności, nie uległy jakimkolwiek zmianom. Budynek ten od tego czasu podlegał jedynie różnym modernizacjom, których jednak nie można ocenić jako przebudowy istniejącego budynku, lecz podejmowane prace miały niewątpliwie wpływ na jego parametry techniczne, użytkowe oraz estetyczne. Podkreślił przy tym Sąd I instancji, że wszystkie te roboty, a także i inne konieczne czynności polegające na bieżącej konserwacji przedmiotu służebności, były wykonywane przez ówczesnych właścicieli dz. ewid. (...) i wyłącznie na ich koszt. Natomiast wnioskodawcy, a także ich poprzednicy prawni, w pracach tych, jak i wydatkach w żaden sposób nie partycypowali. Okoliczność ta miała zdaniem Sądu Rejonowego w sprawie znaczenie zasadnicze, bowiem przy ocenie, czy wykonywanie służebności polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia ma znaczenie, kto to urządzenie rzeczywiście wykonał. Jeżeli wykonał je posiadacz służebności, stanowiło to zewnętrzną oznakę wskazującą na korzystanie z cudzej nieruchomości, a dla jej właściciela widoczną przestrożę, że istniejący na gruncie stan może doprowadzić do zawężenia jego prawa własności. Jeżeli natomiast owo urządzenie wykonał właściciel nieruchomości władnącej lub jego poprzednicy prawni, to zasiedzenie służebności gruntowej jest w zasadzie wyłączone. Sąd powołał się w tym zakresie na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24.05.1974r. III CRN 94/74. W związku z tym Sąd I instancji uznał, że skoro wnioskodawcy, a także i ich poprzednicy prawni, nie byli wykonawcami przedmiotu służebności, a wszystkie konieczne prace remontowo-budowlane, które były tam realizowane, stanowiły rezultat działań podejmowanych wyłącznie przez właścicieli dz. ewid. (...), nie można było w efekcie uznać, że z chwilą przystępowania przez wnioskodawców do posiadania przedmiotu służebności w 1976r. wykonywali oni posiadanie, które mogło prowadzić do jej zasiedzenia.

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c.

Powyższe postanowienie zaskarżyli apelacją wnioskodawcy, zarzucając naruszenie:

1. art. 231 k.p.c. przez niezastosowanie domniemań faktycznych w zakresie, w jakim wynikały one z innych ustalonych faktów, w tym w szczególności faktu dbałości ze strony wnioskodawców o widoczne i trwałe urządzenie przez cały okres zasiedzenia, gdzie wynikać to winno z bezspornego faktu korzystania przez wnioskodawców z w/w urządzeń,

zamieszkiwania w ich bezpośredniej bliskości oraz zeznań świadków, którzy widzieli wnioskodawców dbających o czystość tego urzędnia,

2. art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów wyrażającej się w odmowie przyznania wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom wnioskodawców B. R. i K. R. w części dotyczącej poniesionych przez nich nakładów na sień przejazdową i klatkę schodową zlokalizowane na dz. ewid. nr (...), w szczególności w partycypowaniu przez nich w kosztach wymiany bramy wjazdowej zlokalizowanej na tej działce, podczas gdy potwierdza to chociażby posiadanie przez wnioskodawcę B. R. kluczy do tej bramy, jak też w części dotyczącej podejmowania przez w/w wnioskodawców czynności związanych z utrzymaniem czystości i porządku na klatce schodowej oraz w sieni przejazdowej mieszczącej się na dz. ewid. nr (...), podczas gdy zeznania te we wspomnianym zakresie korespondują z zeznaniami świadków A. W., R. K. i uczestniczki A. K. (2),

3. art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny z pominięciem zeznań świadków A. W., R. K. i uczestniczki A. K. (2) w części potwierdzającej, że wnioskodawcy sprząkali klatkę schodową i sień zlokalizowane na dz. ewid. (...), mimo przyjęcia przez Sąd I instancji, że zeznania te należy uznać w całości za wiarygodne,

4. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego z pominięciem dokumentacji fotograficznej dołączonej do wniosku z dnia 27.09.2013r. o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej służebności, z których jednoznacznie wynika istnienie widocznych i trwałych urządzeń będących przedmiotem niniejszej służebności, tj. wewnętrznej klatki schodowej, sieni przejazdowej oraz utwardzonej nawierzchni podwórza zlokalizowanych na dz. ewid. (...),

5. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i 328 § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że wnioskodawcy nie wykazali, iż w okresie niezbędnym do zasiedzenia korzystali z trwałego i widocznego urzędnia, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w szczególności opinia biegłego B. W. z dnia 3.12.2014r., dokumentacja fotograficzna załączona do wniosku z dnia 27.09.2013r., umowa przenosząca własność z dnia 16.07.1976r., zeznania świadków A. W., R. K., J. K., A. Ł., zeznania wnioskodawców M. Z., K. R., B. R. i zeznania uczestników A. K. (1), K. K. (1) oraz G. K. potwierdzają istnienie „trwałego i widocznego urzędnia” będącego przedmiotem służebności oraz jego samoistne posiadanie przez wnioskodawców począwszy od 16.07.1976r. do chwili obecnej,

6. art. 520 § 3 k.p.c. przez przyjęcie, że wnioskodawcy przegrali sprawę, a w konsekwencji obciążenie ich kosztami postępowania, podczas gdy roszczenie wnioskodawców podlegało w całości uwzględnieniu,

7. art. 83 ust. 1 i 2 u.k.s.c. w zw. z art. 113 u.k.s.c. przez obciążenie wnioskodawców wydatkami, które wyłożył w sprawie tymczasowo Skarb Państwa, podczas gdy roszczenie przez nich dochodzone podlegało w całości uwzględnieniu,

8. art. 292 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w przedmiotowej sprawie koniecznym jest, ażeby wykonanie „trwałego i widocznego urzędnia” zostało dokonane przez wnioskodawców, podczas gdy w treści tego przepisu mowa jedynie o „korzystaniu z trwałego i widocznego urzędnia”, zaś uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9.08.2011r., III CZP 10/11 powoływana przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia odnosi się do zasiedzenia służebności gruntowej drogi dojazdowej, a nie do służebności przechodu i przejazdu przez sień przejazdową i klatkę schodową oraz przewiduje wyjątki od konieczności wybudowania przez posiadacza trwałego i widocznego urzędnia, co Sąd I instancji pominął.

Mając na względzie przytoczone zarzuty apelujący wniesli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Wnieśli nadto o zasądzenie na ich rzecz od uczestników kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy wniesli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od wnioskodawców na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

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

Na wstępie należy stwierdzić, że w toku kontroli instancyjnej nie stwierdzono uchybień, które sąd drugiej instancji bierze pod uwagę z urzędu, a które skutkują nieważnością postępowania.

Sąd Okręgowy akceptuje ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie i przyjmując je za własne, albowiem jednoznacznie wynikają z zebranego w sprawie materiału dowodowego. Dodatkowo na podstawie dokumentów zalegających na karcie 27-30 akt, których rzetelność nie była kwestionowana, Sąd Okręgowy ustalił, że obecna działka ewidencyjna nr (...) zabudowana kamienicą nr (...) powstała z parceli bud. (...), natomiast działka ewidencyjna nr (...) zabudowana kamienicą nr 3 powstała z podziału działki (...), a ta z kolei powstała z parceli bud. (...) i parceli gruntowej nr (...).

Ponadto w postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy z urzędu dopuścił dowód z kopii aktów notarialnych z dnia 5.10.1992r., rep. A nr (...) i z dnia 26.02.1992r., rep. A nr (...), których oryginalne odpisy znajdują się w aktach i dokumentach KW nr (...) i na podstawie tych dokumentów dodatkowo ustalił, że akt notarialny z dnia 26.02.1992r., rep. A nr (...) stanowi umowę sprzedaży nieruchomości-działki oznaczonej wówczas nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalno-handlowym, zawartą pomiędzy (...) a M. Ż.. W treści tego aktu nie zawarto żadnych zapisów na temat korzystania z tej kamienicy przez mieszkańców sąsiedniego budynku położonego przy ul. (...). Z kolei z aktu notarialnego z dnia 5.10.1992r., rep. A nr (...) wynika, że M. Ż. zakupił od B. R. i A. K. (1) część działki nr (...). W związku z tym kontraktem doszło do podziału działki nr (...) na dz. ewid. (...) i (...). W akcie ustalono, że budynek mieszkalny nr (...) usytuowany jest na dz. ewid. (...), zaś dz. ewid. (...) nie jest związana z korzystaniem z domu. W akcie tym ustanowiono jednocześnie służebność przejazdu, przechodu i przegonu przez dz. ewid. (...) na rzecz dz. ewid. (...).

Mając na uwadze całokształt okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy stwierdza, że wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej nie mógł być uwzględniony, ale z innych powodów niż wskazał sąd pierwszej instancji.

Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia ma bowiem fakt, że wniosek o zasiedzenie może skutecznie złożyć osoba niedysponująca prawem, którego wniosek dotyczy. W praktyce oznacza to, że nie może skutecznie złożyć wniosku o zasiedzenie działki, osoba która jest właścicielem takiej nieruchomości. Podobnie osoba, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe, nie może skutecznie domagać się stwierdzenia zasiedzenia tego prawa. W ocenie Sądu Okręgowego wnioskodawcy jako współwłaściciele działki ewidencyjnej (...) są osobami uprawnionymi z tytułu służebności wskazanej w żądaniu wniosku, albowiem ich poprzednik prawny służebność takiej treści skutecznie nabył na podstawie aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 16.07.1976r. i prawo to istnieje do chwili obecnej, albowiem wykazuje przesłanki służebności drogi koniecznej.

Prawdą jest, że zapis § 6 w/w umowy notarialnej nie jest precyzyjny, bowiem z jego treści nie wynika wprost i jednoznacznie na której działce znajduje się sień przejazdowa i położona nad nią klatka schodowa i ostatecznie z tego właśnie względu na skutek rozpoznania apelacji przez Sąd Okręgowy od orzeczenia Sądu Rejonowego w Nowym Targu z dnia 13.08.2012r. w postępowaniu wieczystoksięgowym toczącym się pod sygn. akt Dz. Kw. 6970/12 nie został uwzględniony wniosek E. P., M. Z., B. R. i K. R. o dokonanie w księdze wieczystej wpisu o treści „prawo wspólnego użytkowania sieni przejazdowej wraz ze znajdującą się nad nią klatką schodową przez każdorazowych właścicieli budynków znajdujących się na działkach budowlanych (stare oznaczenie (...) i (...)) (...), (...), tj. nieruchomości urządzonych KW nr (...), (...), (...), (...) oraz obowiązku uczestniczenia w korzyściach i ciężarach związanych z użytkowaniem sieni i klatki schodowej”. T.. Sąd Okręgowy, uchylając postanowieniem z dnia 28.12.2012r. w całości wpis referendarza sądowego z dnia 21.06.2012r. sygn. akt Dz. Kw. 6482/12 i oddalając wniosek E. P., M. Z., B. R. i K. R., nie stwierdził jednak, że z w/w aktu notarialnego z dnia 16.07.1976r. nie wynika żadne prawo. Stwierdził jedynie, że to prawo nie zostało precyzyjnie zapisane w umowie, a w związku z tym, że sąd wieczystoksięgowy nie prowadzi postępowania dowodowego, takie prawo nie mogło zostać wpisane do księgi wieczystej. Wyraźnie natomiast tutaj Sąd Okręgowy orzekając w sprawie toczącej się pod sygn. akt III Ca 582/12 (Dz. Kw. 6970/12) wskazał, że treść tego prawa może być ustalona w innym postępowaniu sądowym.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy rozpoznający wniesioną apelację dokonał analizy w/w aktu notarialnego z dnia 16.07.1976r., rep. A nr (...) i uznał, że niewątpliwie zostało w nim ustanowione prawo rzeczowe. Wskazuje na to zawarte w umowie przenoszącej własność sformułowanie, że „sien przejazdowa wraz ze znajdującą się nad nią klatką schodową będzie użytkowana wspólnie przez każdoczesnych właścicieli budynków, znajdujących się na działkach budowlanych (...) i (...)”. Sformułowanie to wskazuje więc, że tak ustanowione prawo nie ma charakteru obligacyjnego, a rzeczowy. Ponadto treść tego prawa wskazuje ewidentnie na służebność gruntową, ponieważ w swoim założeniu ma ono służyć zwiększeniu użyteczności jednej nieruchomości poprzez korzystanie z drugiej nieruchomości, zaś przejście i przejazd są typowymi prawami, które należą do służebności gruntowej. Forma aktu notarialnego spowodowała, że prawo to zostało skutecznie ustanowione. Podsumowując: w zakresie w jakim klatka schodowa i siena znajdują się na dawnej parceli (...) (czyli obecnej działce (...)) ta część nieruchomości jest obciążona służebnością gruntową na rzecz dawnej parceli (...) (czyli obecnej działki (...)) i w konsekwencji współwłaściciele budynku nr (...) posadowionego na działce (...) mają prawo wspólnie z właścicielami budynku nr (...) korzystać z klatki schodowej i sieni przejazdowej. Oczywiście jest, że korzystanie z sieni przejazdowej oznacza możliwość poruszania się przez siena do zaplecza obu kamienic a nie tylko w obrębie granic samej sieni.

Tut. Sąd Okręgowy nie ma też wątpliwości, że prawo ustanowione w zacytowany sposób miało cechy służebności drogi koniecznej, bowiem zarówno budynek położony przy ul. (...), jak i ten znajdujący się przy ul. (...), są tak zbudowane i skonstruowane, że klatka schodowa jest jedyną drogą dojścia do lokali położonych na I i II piętrze kamienicy położonej przy ul. (...), a z kolei przejazd sienią stanowi jedyną drogę dojazdu do niezabudowanych części działek (...) i tylnych części obu budynków. Kwestią oczywistą jest to, że każda posesja musi mieć zapewnioną komunikację z drogą publiczną- nie tylko w formie przejścia, ale również dojazdu, choćby ze względów gospodarczych czy ewakuacyjnych. O tym, że zachodzi konieczność takiego przejazdu świadczy też stan faktyczny, jaki istniał na gruncie od wielu lat, tj. że sporny szlak był wykorzystywany w omawiany sposób przez mieszkańców budynku nr (...) a kolejni nabywcy nieruchomości położonej przy ul. (...) milcząco taki stan akceptowali i nigdy (dot. M. Ż. ), bądź przez szereg lat (dotyczy uczestników G. i K. K. (1)) nie podejmowali żadnych kroków zmierzających do zapobieżenia ewentualnemu korzystaniu w taki sposób z ich nieruchomości przez wnioskodawców. Spór między stronami rozgorzał dopiero w 2010r., kiedy to uczestnicy wymienili zamek w bramie wejściowej, przy czym wnioskodawcy niezwłocznie odzyskali możliwość korzystania z klatki schodowej i z sieni. W tym miejscu warto zwrócić uwagę, że przez działkę wnioskodawców o nr (...) prowadzi przejazd, przechód i przegon do dz. ewid. nr (...), która również stanowi własność uczestników G. i K. K. (1). Przedmiotowy szlak służebny stanowi przedłużenie szlaku objętego wnioskiem w niniejszej sprawie bowiem innej komunikacji z drogą publiczną tam nie ma. W ocenie Sądu Okręgowego opisana okoliczność dodatkowo potwierdza konieczny charakter służebności przechodu i przejazdu przez siena w budynku nr (...).

Zgodnie z treścią art. 7 pkt 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko służebnościom drogi koniecznej. W związku z powyższym uczestnicy nie mogą skutecznie podnosić, że nabyli działkę (...) wolną od obciążeń ( i że w związku z tym prawo służebności ustanowione w 1976r. wygasło), skoro służebność ta nie została ujawniona w księdze wieczystej.

Podsumowując, skoro działka ewidencyjna nr (...) jest obciążona prawem służebności gruntowej korzystania z klatki schodowej i sieni przejazdowej celem dojazdu do działki (...) to brak podstaw do uwzględnienia wniosku o zasiedzenie tożsamej służebności.

Z uwagi na fakt, że Sąd Okręgowy dokonał odmiennej oceny prawnej żądania wniosku niż Sąd I instancji, zbędne jest szczegółowe odnoszenie się do zarzutów apelacji. Krótko wystarczy stwierdzić, że apelujący nie zdołali wykazać, aby ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji naruszała zasady oceny dowodów wynikające z treści art. 233 §1 k.p.c. i w konsekwencji nie zdołali wykazać nieprawidłowości w ustaleniach faktycznych. Należy w tym miejscu przypomnieć, że ustalenia faktyczne są konsekwencją dokonanej przez sąd oceny dowodów, która nie należy do stron, ale do wyłącznej kompetencji sądu orzekającego. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w sprawie wyraża istotę sądenia w części dotyczącej ustalenia faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia

się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Kontrola instancyjna oceny dowodów sprowadza się do sprawdzenia czy ocena ta nie wykazuje błędów natury faktycznej (niezgodności z treścią dowodów, pominięcia pewnych dowodów), lub logicznej (błędności rozumowania i wnioskowania) albo czy nie jest sprzeczna z doświadczeniem życiowym lub wskazaniami wiedzy. Jeżeli z materiału dowodowego sąd pierwszej instancji wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena ta nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi zostać zaakceptowana. Skuteczne postawienie przez stronę apelującą zarzutu wadliwej i nieprawidłowej, a w konsekwencji dowolnej oceny dowodów, wymagało wykazania, że Sąd Rejonowy uchybił zasadom oceny dowodów objętych treścią art. 233 § 1 k.p.c., wskazania realnych przyczyn, dla których ocena Sądu nie spełnia wymogów tego przepisu. Apelacja wnioskodawców wymogu powyższego nie spełnia.

Dalej trzeba stwierdzić, że żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie służebności nie mają ustalenia w kwestii tego kto dbał o czystość na spornej klatce schodowej i w obrębie sieni przejazdowej ani kto dokonywał w tych częściach nieruchomości bieżących remontów ( w związku z powyższym zarzuty z punktów 1-3 apelacji są nieskuteczne). Z punktu widzenia żądania zasiedzenia służebności istotne jest wykonanie trwałego i widocznego urządzenia i korzystanie z niego czyli wykonywanie aktów posiadania o treści odpowiadającej prawu służebności gruntowej. W przypadku spornej służebności trwałym i widocznym urządzeniem niezbędnym do wykonywania służebności są poszczególne części budynku nr (...) a to klatka schodowa i sień przejazdowa – co słusznie zauważono w apelacji. W zasadzie niesporny fakt korzystania przez wnioskodawców i ich poprzedników z przedmiotowej klatki i sieni ostatecznie nie wystarczyłyby do uwzględnienia wniosku, albowiem urządzenia te nie zostały wykonane przez posiadaczy służebności lecz przez właściciela nieruchomości w czasie gdy działki (...) należały do tej samej osoby czyli B. R.. Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011r. w sprawie III CZP 10/11, że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności. Przesłanka ta w niniejszej sprawie nie jest spełniona. Jeśli chodzi o twierdzenie apelujących, że partycypowali w kosztach założenia bramy wjazdowej, to należy stwierdzić, że okoliczność ta nie została wykazana wiarygodnym i obiektywnym dowodem. Z kolei świadek M. Ż. zeznał, że wyłącznie on ponosił koszty założenia bramy a także koszty remontów kamienicy. Zawarte w zaskarżonym postanowieniu rozstrzygnięcie o kosztach jest konsekwencją oddalenia wniosku, a więc również zarzuty naruszenia art. 520 § 3 k.p.c. i art. 83 ust. 1 i 2 u.k.s.c. w zw. z art. 113 u.k.s.c. są bezzasadne.

Podsumowując na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację, albowiem zarzuty w niej zawarte okazały się niezasadne lub nieskuteczne.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Katarzyna Kwilosz-Babiś Ewa Adamczyk Zofia Klisiewicz

(...)