

POSTANOWIENIE

Dnia 28 kwietnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Tczewie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Dominika Czarnecka

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Antonowicz

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2021 r. w Tczewie

na posiedzeniu jawnym

sprawy z wniosku J. S. (1)

z udziałem D. K. (1), H. K. (1), E. S., R. S. (1), M. K. (1)

o zasiedzenie i ustanowienie służebności

postanawia

1. stwierdzić, że A. S. i G. S. (1) nabyli do majątku wspólnego z dniem 1 stycznia 1975 r. przez zasiedzenie prawo własności:

- części nieruchomości położonej w B., oznaczonej nr geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), tj. działkę o powierzchni (...) ha, oznaczoną numerem (...)/1 na mapie z 25 marca 2018 r. sporządzonej przez biegłego sądowego do spraw geodezji D. K. (2),

- części nieruchomości położonej w B., oznaczonej nr geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), tj. działkę o powierzchni (...) ha, oznaczoną numerem (...)/1 na mapie z 25 marca 2018 r. sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę D. K. (2);

2. oddalić wnioski o zasiedzenie w zakresie dalej idącym;

3. ustanowić na rzecz każdego właściciela nieruchomości położonej w B., stanowiącej działkę oznaczoną nr ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), służebność drogową na nieruchomości położonej w B., stanowiącej działkę oznaczoną nr ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), która to droga przebiegać będzie przez obszar gruntu o powierzchni (...) ha oznaczony jako wersja I na mapie z z 27 czerwca 2019 r., sporządzonej przez biegłego sądowego do spraw geodezji D. K. (2);

4. ustanowić na rzecz każdego właściciela nieruchomości położonej w B., stanowiącej działkę oznaczoną nr ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), służebność drogową na nieruchomości położonej w B., stanowiącej działkę oznaczoną nr ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oraz na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), która to droga przebiegać będzie przez obszar gruntu o łącznej powierzchni (...) ha, oznaczony jako wersja I służebności drogowej dla działki nr (...) na mapie z 27 czerwca 2019 r., sporządzonej przez biegłego sądowego do spraw geodezji D. K. (2);

5. uczynić integralną częścią postanowienia opinie i mapy sporządzone przez biegłego do spraw geodezji D. K. (2). (k.149-155 i 240-252);

6. ustalić i przyznać ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Tczewie na rzecz adwokata W. M. zawierającą podatek Vat kwotę 996, 30 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych 30/100) tytułem pomocy prawnej świadczonej z urzędu na rzecz wnioskodawcy;

7. ustalić i przyznać ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Tczewie na rzecz radcy prawnego A. B. zawierającą podatek Vat kwotę 996, 30 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych 30/100) tytułem pomocy prawnej świadczonej z urzędu na rzecz uczestnika H. K. (1);

8. nie obciążać uczestników kosztami opinii biegłego.

Sygn. akt I Ns 282/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. S. (1) w ostatecznie sprecyzowanym wniosku wniósł o stwierdzenie, że z dniem 23 marca 1982 r. nabył przez zasiedzenie prawo własności części nieruchomości położonych w B. oznaczonych działkami ewidencyjnymi nr (...).

Wskazał, że od ponad 40 lat jest samoistnym posiadaczem części w/w działek. Prowadził na nich gospodarstwo rolne, część obsiewał zbożem, sadił buraki, ziemniaki, a na pozostałej części był ogród. W ogrodzie tym sadił drzewa owocowe i krzewy ozdobne. Część zasiadywanej nieruchomości stanowiła droga dojazdowa do gospodarstwa, którą utwardzał żwirem i kamieniami, aby była przejezdna. Wnioskodawca był przekonany, że w w/w zakresie korzysta ze swojej nieruchomości określonej jako działka geodezyjna nr (...), jednak w wyniku dokonanego w 2013 r. w trybie administracyjnym rozgraniczenia okazało się, że korzysta częściowo z działki nr (...) (ogród i droga) i (...) (grunty orne), których jako właściciele w księgach wieczystych są zapisani odpowiednio D. K. (3) nr (...) i H. K. (2) nr (...).

Uczestniczka D. K. (1) wniosła o oddalenie wniosku w zakresie dotyczącym części nieruchomości nr (...), tj. drogi dojazdowej do jej nieruchomości, natomiast uczestnik H. K. (1) wniósł o oddalenie wniosku co do działki nr (...) w zakresie, w jakim granica między tą działką a działką nr (...) nie biegnęłyby wzdłuż ogrodzenia.

Nadto wnioskodawca i uczestnik H. S. wnieśli o ustanowienie służebności drogowej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, tj odpowiednio działki nr (...), bowiem nie mają one dostępu do drogi publicznej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomości będące przedmiotem wniosku zlokalizowane są w miejscowości B.. Stanowią działki oznaczone w ewidencji gruntów numerem (...) i (...), objęte odpowiednio księgami wieczystymi Sądu Rejonowego w Tczewie o nr (...) i (...). W dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...) jako właściciel wpisana jest D. K. (1), zaś w księdze prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...) jako właściciel figuruje H. K. (1). Wnioskodawca jest właścicielem sąsiedniej nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr (...), objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Tczewie nr (...).

Dowody: dokumenty z akt w/w ksiąg wieczystych.

Umową w formie aktu notarialnego z 23 czerwca 1960 r. rodzice wnioskodawcy A. S. i G. S. (1) nabyli do majątku wspólnego od S. P. i L. P. prawo własności nieruchomości położonej we wsi B., powiat (...), stanowiącej zabudowane podwórze, ogród i rolę łącznego obszaru (...) mającej uregulowaną księgę wieczystą o oznaczeniu (...)- działka nr (...). W wyniku dokonanych w 1995 r. zmian w ewidencji gruntów stwierdzono ubytek powierzchni w/w gospodarstwa o 0,1100, jego powierzchnia to (...)ha.

Od 23 czerwca 1960 r. A. i G. S. (1) korzystali z całości wyżej wskazanej nieruchomości, tj. z obejścia wokół domu, ogrodu, w którym rosły śliwy, kwiaty, krzewy i znajdowało się oczko wodne. Ogród był ogrodzony wówczas sztachetami i nikt spoza rodziny go nie użytkował. Z części działki nr (...) stanowiącej drogę dojazdową do działki nr (...) korzystają

zarówno D. K. (1), jak i wnioskodawca. Wcześniej z drogi tej korzystali ich rodzice, gdyż rodzice w/w uczestniczki, a potem ona, w sposób dorozumiany, mając na względzie dobro stosunków sąsiedzkich na to się godzili. Podatki od tej nieruchomości też zawsze opłacali K.. Droga nie była i nie jest ogrodzona. Odsinieżał ją zarówno wnioskodawca, jak i uczestniczka D. K. (1), często zależało to od tego, do kogo mieli przyjechać goście. Wnioskodawca utwardził drogę, ale wynikało to z tego, że to on poruszał się po niej ciężkim sprzętem, w tym rolniczym. W takim sam sposób z tej nieruchomości korzystali rodzice wnioskodawcy i uczestników D. K. i H. K..

Działkę ewidencyjną o nr (...) w zakresie objętym wnioskiem od 1976 r. użytkował J. S. (1), a od 23 czerwca 1960 r. do 1976 r. jego rodzice. Uprawiali tam zboże, ziemniaki, nikt nie czynił im przeszkód w tym zakresie. Pomędzy działkami (...) znajduje się miedza i to ona stanowi granicę między różnymi sposobami użytkowania. Na miedzy umieszczony jest punkt geodezyjny, który istniał tam już w latach siedemdziesiątych, zatem wtedy już była tam miedza. Działka ta jest dzierżawiona przez uczestnika M. K. (1).

Obszar zasiedzenia obejmujący działkę nr (...) to oznaczona na mapie geodety D. K. (2) działka o nr (...) o powierzchni (...) ha (k. 152). Obszar zasiedzenia obejmujący działkę nr (...) to oznaczona na mapie geodety D. K. (2) działka o nr (...) i o powierzchni(...) ha (k. 155).

Dowody: zeznania wnioskodawcy – k. 72 i 274-275, 301v; , uczestników: D. K. – k.71-72 i 275 i 301 v-302; R. K. 72-73 i 322-322v oraz i E. K. – k. 73 -74 i 322v-323; M. K. – k. 381- 382 oraz świadków: J. S.- k. 73-74; M. K. – k. 114; R. C. – k. 115-116; K. K. – k. 115v; J. K. – k. 302; oględziny i sporządzone z nich protokoły – k. 107-109 i 211-213; opinia biegłego geodety D. K. – k. 149-155; wyjaśnienia biegłego do opinii pisemnej – k. 191 – 1921v; umowa z 23 czerwca 1960 r. w aktach Kw nr (...), informacja z Urzędu Gminy w S. dotycząca płaconych podatków– k. 94)

W dniu 19 lipca 1975 r. zmarła G. S. (1).

Postanowieniem z dnia 9 stycznia 1975 r. Sąd Rejonowy w Tczewie w sprawie Ns 1431/75 stwierdził, że udział w w/w gospodarstwie rolnym należący do G. S. (1) nabyli A. S. i J. S. (1). Następnie na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Tczewie z dnia 23 marca 1976 r. w sprawie Ns 307/76 zniesiono współwłasność w/w gospodarstwa rolnego pomiędzy wnioskodawcą i A. S. i w całości przyznano jego własność wnioskodawcy– J. S. (1).

Dowody: umowa z 23 czerwca 1960 r. – rep. A (...) – k. 37-38 akt Kw nr (...); postanowienie z 9 stycznia 1975 r. i postanowienie z dnia 23 marca 1976 r. – k. 21 i 22 akt Kw nr (...).

W dniu 16 sierpnia 2018 r. Wójt Gminy S. orzekł o rozgraniczeniu działki nr (...) m.in. z działkami nr (...). Na skutek tego rozgraniczenia zmniejszyła się powierzchnia działki nr (...) o (...) ha i wynosi ona (...) ha. Zgodnie z przedstawionym protokołem żadna ze stron nie złożyła zastrzeżeń odnośnie do przebiegu granic .Decyzja ta jest ostateczna.

Dowody: protokół graniczny, wykaz zmian gruntowych i decyzja o rozgraniczeniu nieruchomości z 16 sierpnia 2013 r. w aktach administracyjnych RK.R. (...)

Nieruchomości oznaczone nr (...) i (...) nie mają dostępu do drogi publicznej.

Dowody: bezsporne, opinia biegłego geodety D. K. – k. 240-253.

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły dokumenty urzędowe: dokumenty znajdujące się w akta księgi wieczystej, aktach dotyczących rozgraniczenia a także przedstawiane w toku postępowania przez uczestników odpisy z ksiąg wieczystych, informacje o płaconych podatkach. Wszystkie wymienione wyżej dokumenty są dokumentami urzędowymi, stanowiącymi dowód tego, co jest w nich urzędowo poświadczone. Ich forma i treść nie wzbudziły żadnych wątpliwości Sądu, zostały one bowiem sporządzone przez uprawnione do tego osoby, w przewidzianej prawem formie. Prawdziwość i autentyczność dokumentów urzędowych nie były podważane przez uczestników postępowania.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się również o zeznania świadków i uczestników, które w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia były wzajemnie spójne i jako tako wiarygodne. W sprawie uczestnicy byli zgodni co do sposobu i okresu korzystania przez rodziców wnioskodawcy a następnie przez niego z działki nr (...) w części obejmującej ogród. W zakresie obejmującym drogę zeznania uczestników były co do zasady zgodne, jedynie wnioski z nich wyciągane różniły się, ale z uwagi na to, że odnosiły się one do sfery prawa, nie podlegały ocenie Sądu. Jak zeznali uczestnicy, z drogi korzystali zarówno ich rodzice, jak i oni. Świadkowie M. K. (4) i K. K. zgodnie podały, że droga była odśnieżana zarówno przez K. jak S., ale często uzależnione to było od tego, do kogo przyjeżdżali goście. Utwardzenie drogi, jak zeznały K. K., R. C. i D. K. też wynikało z tego, że to właśnie wnioskodawca przejeżdżał przez nią ciężkim sprzętem. Co istotne, on sam zeznał, że odkąd pamięta, z drogi zawsze korzystały dwie rodziny i nikt nie czynił sobie przeszkód.

Za miarodajne dla czynionych ustaleń faktycznych Sąd uznał także opinie biegłego geodety D. K. (2) i złożone przez niego wyjaśnienia do tych opinii, gdyż zostały sporządzone fachowo, zgodnie z obowiązującymi w tej materii przepisami w oparciu o uprzednio przeprowadzony dowód z oględzin nieruchomości.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 172 k.c., do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego i nieprzerwanego posiadania oraz upływu ustawowego terminu. Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), a więc wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.).

Posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą (corpus possessionis) oraz woli władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Pierwszy z elementów budujących samoistne posiadanie występuje wtedy, gdy dana osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo własności, przy czym nie jest wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczy sama możliwość korzystania, rozumiana jako możliwość używania tej rzeczy, pobierania z niej pożytków, przekształcenia lub nawet zniszczenia. Władztwo nad rzeczą musi być stanem trwałym (choć przejściowo posiadacz może nie wykonywać władztwa bez utraty posiadania), nienapotyającym skutecznego oporu osób trzecich. Wola władania dla siebie (animus rem sibi habendi) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w jego sferze swobodnej dyspozycji, przy czym ocena podejścia uwzględnia rzeczywistą wolę władającego, ale dokonywana jest obiektywnie, z punktu widzenia otoczenia posiadającego.

W orzecznictwie akcentuje się przy tym, że instytucja zasiedzenia jest odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności i dlatego wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2004r., II CK 33/04, niepubl.).

W ocenie Sądu wniosek był zasadny w części. Jednakże stwierdzono, że nieruchomość zasiedzieli małżonkowie A. S. i G. S. (1), której spadkobiercą w zakresie objętego sprawą gospodarstwa rolnego był jedynie wnioskodawca i który ma mocy postanowienia w przedmiocie działu spadku i zniesienia współwłasności stał się wyłącznym właścicielem gospodarstwa.

Prawo cywilne z faktem posiadania rzeczy łączy szereg domniemań prawnych, w tym: domniemanie samoistnego charakteru posiadania (art. 339 k.c.), domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 k.c.), domniemanie zgodności posiadania z prawem (art. 341 k.c.), które w zakresie roszczenia co do części działki nr (...) nie zostały wzruszone.

W dalszej kolejności przypomnieć należy, iż nabycie posiadania w dobrej lub złej wierze nie stanowi samodzielnej przesłanki zasiedzenia nieruchomości, lecz decyduje o długości terminu zasiedzenia.

Wskazać należy, że w dniu 1 stycznia 1947 roku wszedł w życie dekret z dnia 11 października 1946 roku Prawo rzeczowe (Dz. U. 1946, nr 57, poz. 319), który w art. 50 przewidywał dwudziestoletni termin zasiedzenia nieruchomości w

przypadku, gdy w chwili objęcia jej w posiadanie posiadacz był w dobrej wierze oraz trzydziestoletni w przypadku, gdy posiadacz nieruchomości objął ją posiadanie, pozostając w złej wierze.

Art. XXXIII dekretu z dnia 11 października 1946 roku Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. 1946, nr 57, póź. 321) stanowił, że do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed wejściem w życie prawa rzeczowego, stosuje się odpowiednio przepisy tego prawa. Jeżeli terminu zasiedzenia według nowo wprowadzonego prawa jest krótszy aniżeli na podstawie przepisów dotychczasowych, jego bieg rozpoczyna się z dniem wejścia w życie tego prawa, lecz gdy zasiedzenie rozpoczęte przed jego wejściem w życie zgodnie z terminem dotychczasowym nastąpiłoby wcześniej, to zasiedzenie następuje z terminem wcześniejszym (art. XXXIII § 2). Przepisy te przestały obowiązywać od dnia 1 stycznia 1965 r., kiedy to weszła w życie obecnie obowiązująca ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U.1964, nr 16, poz. 94). W pierwotnym jej brzmieniu, art. 172 k.c. skracał terminy zasiedzenia do 10 lat w przypadku dobrej wiary posiadacza i 20 lat - dla złej wiary. Dodatkowo, możliwość nabycia własności nieruchomości w ten sposób została uzależniona od jej nieprzerwanego i samoistnego posiadania, których na gruncie Kodeksu cywilnego się domniemywa (art. 339 i art. 340). Wprowadzono również definicję legalną posiadacza samoistnego. Zgodnie z art. 336 k.c. jest nim posiadacz rzeczy, który nią faktycznie włada. Również na gruncie tych przepisów możliwe jest zaliczenie okresu posiadania poprzednika (art. 176 § 1 k.c.). Art. XLI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. 1964, nr 16, poz. 94) stanowił, iż do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie - § 1. Przy czym jeżeli termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia kodeksu w życie; jeżeli jednak zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z wpływem tego wcześniejszego terminu.

Przechodząc do oceny charakteru posiadania w niniejszej sprawie Sąd uznał, iż wnioskodawca wykazał zarówno samoistność jaki i ciągłość posiadania. Zgodnie z zebrany w sprawie materiałem dowodowym małżonkowie A. S. i G. S. (1) weszli w posiadanie części działki nr (...) o powierzchni (...) i części działki nr (...) o powierzchni (...) ha w dniu 23 czerwca 1960, kiedy nabyli obejmujące te działki gospodarstwo rolne. Do chwili śmierci G. S., tj. lipca 1975 r. oboje korzystali z tych działek jak właściciele. W ogrodzie sadzili kwiaty, owoce i drzewa, w tym śliwy. Ogród został przez nich ogrodzony sztachetami i dopiero po ich śmierci wnioskodawca zmienił ogrodzenie. Nikt, w tym także uczestnicy, nie rościł sobie prawa do tej części nieruchomości, nikt z niej nie korzystał, nie uprawiał ziemi. Podatek rolny w tym zakresie też uiszczali rodzice wnioskodawcy. Z. działka została wydzielona przez geodetę i oznaczona nr (...)/1 (k. 152). Podobnie jeżeli chodzi o część działki nr (...), to jak wynika z opinii geodety miedza stanowiła granicę tej działki z działką nr (...) i zarazem stanowiła o różnym sposobie użytkowania gruntów. Położony w latach 70 – ych punkt osnowy geodezyjnej świadczy o tym, że już wówczas była tam miedza. Koreluje to z zeznaniami wnioskodawcy i uczestnika R. S., którzy wskazywali, że zarówno wnioskodawca, jak i jego poprzednicy użytkowali działkę nr (...) nie tylko do płotu, lecz do miedzy. Sadzili tam ziemniaki, siali zboże i w tym zakresie rodzina K. również nie miała zastrzeżeń. W tym stanie rzeczy granicę wydzielanej przez geodetę działki (...) (obszar zasiedzenia, k. 153) zaprojektowano wzdłuż istniejącej miedzy a dalej po istniejącym ogrodzeniu wydzielającym zabudowania wnioskodawcy. Na odcinku wzdłuż miedzy przebieg projektowanej granicy zgeneralizowano poprzez wyprostowanie.

W tym stanie rzeczy uznać należy, iż posiadanie przez A. S. i G. S. (1) nieruchomości w postaci działek nr (...) o powierzchni wyżej wskazanej miało charakter posiadania samoistnego i trwało od 23 czerwca 1960 r. do śmierci G. S. w lipcu 1975 r. Opierając się na zebrany w sprawie materiale dowodowym Sąd ustalił, że posiadanie przez nich przedmiotowej nieruchomości było niczym niezakłócone i miało charakter ciągły.

W następnej kolejności należy odnieść się do dobrej bądź złej wiary. W przypadku art. 172 k.c. decydujące znaczenie ma stan dobrej lub złej wiary w chwili uzyskania posiadania. Pozostawanie w dobrej wierze w chwili nabycia posiadania przesądza o stosowaniu krótszego terminu zasiedzenia. Natomiast mala fides superveniens non nocet. Dłuższy termin zasiedzenia obowiązuje, gdy posiadacz pozostawał w złej wierze już w momencie nabywania posiadania.

Dobra wiara jest faktem o charakterze stanu mentalnego, intelektualnym, polegającym na usprawiedliwionej niewiedzy określonego podmiotu o istnieniu określonych stanów prawnych, w szczególności jest to błędne przeświadczenie o przysługiwaniu określonego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego. Stan złej wiary stanowi sytuację przeciwną, w której występuje wiedza podmiotu albo nieusprawiedliwiona niewiedza dotycząca wskazanych stanów prawnych (por. P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 26).

Niewątpliwie posiadacz nieruchomości był w dobrej wierze, w sytuacji gdy do nabycia posiadania nieruchomości dochodziło na podstawie ważnego tytułu prawnego. Innymi słowy objęcie w posiadanie nieruchomości następowało na podstawie czynności prawnej, pozwalającej na przeniesienie własności nieruchomości, której wady były nabywcy niewiadome w chwili objęcia w posiadanie przedmiotowej nieruchomości. Mając powyższe na uwadze, skoro G. i A. S. nabyli objętą wnioskiem nieruchomość na podstawie umowy sporządzonej w dniu 23 czerwca 1960 r. w formie aktu notarialnego, to bez wątpienia ich przeświadczenie o tym, że są właścicielami całości nieruchomości było w chwili objęcia jej w posiadanie usprawiedliwione. Innymi słowy byli wówczas w dobrej wierze.

W związku z tym, mając na względzie wyżej powołane przepisy dekretu Prawo rzeczowe i przepisów wprowadzających Kodeks cywilny zastosowanie znajdował dziesięcioletni termin zasiedzenia, które biegło od dnia wejścia w życie Kodeksu cywilnego, tj. 1 stycznia 1965 r. i tym samym upłynęło z dniem 1 stycznia 1975 r.

Niezasadny był zaś wniosek o stwierdzenie zasiedzenia pozostałej części działki nr (...), obejmującej drogę dojazdową. Wnioskodawca nie wykazał bowiem, by zarówno on, jak i jego poprzednicy prawni byli posiadaczami samoistnymi tej drogi. Sam wnioskodawca twierdził, że tak on, jak i uczestniczka D. K. z drogi tej korzystała. Podobnie było wcześniej, kiedy żyli jeszcze ich rodzice. Odsnieżaniem drogi zajmowały się obie rodziny i czyniły to zwykle ci, do których przyjeżdżali goście. Także utwardzenie drogi przez wnioskodawcę nie było wykonywaniem przez niego uprawnień właścicielskich, lecz miało na celu umożliwienie przejazdu wnioskodawcy ciężkim sprzętem rolniczym. Uczestnicy twierdzili także, że każdy z nich kosił trawę znajdującą się po jego stronie drogi. Taki podział i sposób korzystania wynikał ze stosunków sąsiedzkich i rozpoczął się już w latach sześćdziesiątych. Z pola widzenia nie może zniknąć to, że była tylko jedna droga dojazdowa do posesji D. K. i J. S. i uczestnicy wspólnie za konkludentnym porozumieniem w ten sposób przez lata z niej korzystały. Co ważne z drogi tej korzystał także H. K., a wnioskodawca nie przeszkadzał mu w tym. Poza tym J. S., wbrew spoczywającemu na nim ciężarowi dowodu, nie wykazał, by płacił podatki od części nieruchomości stanowiącej drogę, by ją ogrodził, zabronił korzystania z niej rodzinie K., jak też i nie wykazał, by takie czy też inne działania właścicielskie względem tej nieruchomości podejmowali jego rodzice. Nawet więcej, z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że podatek rolny od całości działki nr (...) płaciła D. K. (1). Tym samym nie sposób uznać, by wnioskodawca, czy też jego rodzice byli posiadaczami samoistnymi drogi, co stanowi warunek konieczny nabycia własności przez zasiedzenie.

W tym stanie rzeczy Sąd na podstawie art. 172 k.c. i powołanych wyżej przepisów w brzmieniu mającym zastosowanie w stanie faktycznym sprawy, orzekł jak w pkt 1. i 2. orzeczenia.

Podstawą ustanowienia drogi koniecznej był art. 145 § 1 k.c. w świetle którego, jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić (§ 2). Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (§ 3).

Przez brak odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej lub należących do niej budynków gospodarskich należy rozumieć nie tylko zupełną izolację nieruchomości, lecz także przypadek, w którym ten dostęp wprawdzie istnieje, ale jest szczególnie niedogodny. Wobec nieistnienia definicji legalnej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej należy tę przesłankę stosowania art. 145 k.c. rozważać na tle okoliczności konkretnej sprawy. Zasadniczo, jeżeli nie jest możliwe korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem przy istniejącym dostępie do drogi publicznej, dostęp ten jest nieodpowiedni.

W rozpoznawanej sprawie poza sporem był, że nieruchomości wnioskodawcy i uczestnika H. K. nie ma dostępu do drogi publicznej, co potwierdził w swojej opinii biegły sądowy. W tej sytuacji wnioskodawcom, jako właścicielom nieruchomości izolowanej, służyło roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej. Projektując drogę konieczną, biegły uwzględnił potrzeby nieruchomości, nie mającej dostępu do drogi publicznej, z najmniejszym obciążeniem gruntu, przez który droga ma prowadzić. W tym celu przedstawił kilka wariantów jej przebiegu.

Jeżeli chodzi o działkę nr (...) to służebność drogowa przebiega w całości przez działkę nr (...) i pokrywa się z obecną trasą dojazdu do działki nr (...). W najwęższym miejscu, między płotem a budynkiem wnioskodawcy, szerokość służebności drogowej wynosi (...) m. Powierzchnia jej wynosi (...) ha. Realizacja tej służebności nie wymaga dodatkowych nakładów.

Jeśli zaś chodzi o działkę nr (...) to Sąd przyjął wersję oznaczoną przez biegłego nr 1. Służebność przebiega przez działkę nr (...) (powierzchnia (...) ha) oraz działkę nr (...) (powierzchnia (...) ha). W części pokrywa się z obecną drogą dojazdu do działki nr (...). W najwęższym miejscu, między płotem a budynkiem wnioskodawcy, szerokość służebności drogowej wynosi (...) m. Realizacja tej służebności wymaga nakładów: rozbiórki ogrodzenia i budowy bramy.

Takiemu przebiegowi służebności nie sprzeciwia się interes uczestniczki D. K., której to działka i tak jest przeznaczona do wykorzystywania jako droga. Ponadto odnośnie do działki nr (...) wskazać należy, że wariant 1. jest w ocenie Sądu optymalny. Wariant 2. wymaga bowiem zaangażowania większej powierzchni nieruchomości obciążonej, a realizacja tej służebności wymaga dodatkowo likwidacji części ogródka, rozbiórki ogrodzenia, budowy zjazdu o bramy, co wiąże się z większym nakładem pracy i generuje wyższe koszty niż w wariantcie 1. Przebieg zaproponowany w wersji 3. poza rozbiórką ogrodzenia, budowy bramy i zjazdu wymaga zaś uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu, a poza tym tak urządzona służebność przebiega przez trawnik. Przebieg służebności w wersji 4. angażuje zaś nieruchomość uczestnika M. K. (1) i przebiega przez grunty orne a jej minimalna szerokość to 4 m. Poza tym realizacja tej służebności wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu i budowy zjazdu. Uwag nie może ująć i to, że wnioskodawca i uczestniczka D. K. zrzekli się wynagrodzenia za ustanowienie służebności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2012 r., I CSK 242/12), to także przemawia za wyborem wersji nr 1 przebiegu drogi koniecznej dla działki nr (...). Poza tym H. K. optował za wariantem 1., godząc się na wybudowanie bramy.

W tym stanie rzeczy w zakresie żądania ustanowienia służebności Sąd orzekł w pkt 3. i 4. postanowienia.

W pkt 5. integralną częścią postanowienia uczynił opinie biegłego sądowego geodety D. K. (2).

W pkt 6. i 7. Sąd orzekł na podstawie § 4 ust. 2 i 3 oraz § 11 pkt 1 w zw. z § 8 pkt 3 i § 11 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (t. jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 18) i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (t. jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 68). Stawki wynagrodzenia pełnomocników to kwota 300 zł (zasiedzenie), służebność (240 zł) podwyższone o 150 % i należny podatek Vat. W tym miejscu wskazać trzeba, że wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu uczestnika H. K. także należało podwyższyć o podatek Vat, gdyż świadczenie pomocy prawnej z urzędu jest nim opodatkowane.

Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. nie obciążał uczestników kosztami opinii biegłego, mając na względzie ich sytuację majątkową i charakter sprawy.