

Sygn. akt IV Ca 136/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 kwietnia 2013r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Mariusz Struski

Sędziowie SO: Elżbieta Jaroszewicz, Mariola Watemborska (spr.)

Protokolant: Barbara Foltyn

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2013 r., w Słupsku

na rozprawie

sprawy z wniosku K. S. i M. S.

z udziałem H. T., K. K. (1), S. K., M. K.  
i Z. K.

o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej

na skutek apelacji uczestników postępowania: H. T. i Z. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Chojnicach z dnia 6 września 2012 r. sygn. akt I Ns 397/11

postanawia:

1. oddalić apelację,
2. zasądzić solidarnie od uczestników postępowania H. T. i Z. K. solidarnie na rzecz wnioskodawców kwotę 337 (trzysta trzydzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt IV Ca 136/13

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy K. i M. S. wnieśli o stwierdzenie, że jako właściciele zabudowanej nieruchomości w C. przy ul. (...) nabyli przez zasiedzenie prawo przejścia każdorazowego właściciela przez klatkę schodową położoną w budynku na terenie nieruchomości przy ul. (...), w uzasadnieniu wskazując, że na działce nr (...) oraz na działkach uczestników postępowania nr (...) i (...) posadowiony został w 1960r. budynek trzyrodzinny, który posiada po dwa wejścia od strony frontowej i od strony podwórza łączące się klatkami schodowymi. Wejście do części budynku posadowionej na działce wnioskodawców znajduje się w części budynku posadowionej na działce sąsiedniej. Granica przebiega wzdłuż ściany klatki schodowej. Jest tak od momentu budowy budynku. Łączny czas korzystania z klatki schodowej przez wnioskodawców i ich poprzedników prawnych przekracza 30 lat. Trwałym i widocznym urządzeniem są schody.

Uczestniczka postępowania H. T. wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania. Wskazała, że toczy się postępowanie o dział spadku pomiędzy uczestnikami i przedmiotem tego postępowania jest ta właśnie nieruchomość. Zarzuciła, że wnioskodawcy nie określili dokładnie, na czym miałyby polegać służebność, brak jest też dowodów na to, że wykonywali oni służebność przez okres 30 lat. Wskazała ponadto, że urządzenie będące

przedmiotem służebności musi być wniesione przez posiadacza korzystającego z urzędzenia w zakresie treści służebności.

Uczestnik postępowania Z. K. wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawców kosztów postępowania. Wskazał, że obydwa budynki położone na działkach nr (...) stanowią w istocie jedną bryłę, połączoną ścianami bocznymi. Sprzeciwiając się wnioskowi odwołał się do wymogu korzystania przez posiadacza służebności z widocznego i trwałego urzędzenia oraz posiadania nieprzerwanego. Tymczasem wykonywane prawo przechodu przez wejście oraz klatkę schodową oparte było na nieformalnej, wynikającej ze stosunków rodzinnych, umowie właścicieli obu sąsiadujących budynków, ponadto w niniejszej sprawie instytucja następstwa posiadania nie zaistniała.

Rozpoznający sprawę w I instancji Sąd Rejonowy ustalił, że w C. przy ul. (...) znajdują się trzy odrębne działki geodezyjne. Nieruchomość w postaci działki nr (...) jest obecnie przedmiotem współwłasności wnioskodawców K. i M. S. i jest dla niej prowadzona księga wieczysta (...).

Po lewej stronie działki nr (...), patrząc od strony ulicy (...), znajduje się nieruchomość – działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Współwłaścicielami tej nieruchomości są uczestnicy postępowania Z. K., K. K. (1), S. K. (1), H. T. i M. K..

Jak ustalił dalej Sąd Rejonowy przed II wojną światową A. K. (1) była właścicielką zabudowanej nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) i prowadziła tam sklep. W wyniku działań wojennych budynek ten został zburzony. Budynek ten znajdował się w miejscu obecnej działki geodezyjnej nr (...). W wyniku działań wojennych została zniszczona także księga wieczysta prowadzona dla tej nieruchomości. A. K. (1) w lutym 1958r. złożyła wniosek o założenie nowej księgi wieczystej dla tej nieruchomości. Postanowieniem z dnia 14.06.1958r. Sąd Powiatowy w Chojnicach założył księgę wieczystą nr (...) dla tej nieruchomości położonej przy ul. (...). A. K. (1) została wpisana jako jedyny jej właściciel.

Sąd I instancji ustalił, że A. i S. K. (2) mieli dwóch synów – S. i A.. W dniu 6.08.1959r. A. K. (1) darowała swojemu synowi A. K. (2) udział wynoszący połowę w prawie własności opisanej powyżej nieruchomości. Postanowieniem z dnia 17.08.1959r. Sąd Powiatowy w Chojnicach wpisał do ówczesnej księgi wieczystej KW (...) A. K. (2) jako współwłaściciela przedmiotowej nieruchomości do połowy. Natomiast drugi syn A. S. K. i jego żona D. K. objęli w posiadanie sąsiednią nieruchomość – obecną działkę nr (...). W 1968r. działka ta, stanowiąca własność Skarbu Państwa, została oddana w użytkowanie wieczyste małżonków S. i D. K..

Jak ustalił Sąd I instancji, już w 1958r. bracia S. i A. K. (2) zamierzali przystąpić do budowy budynku dwukondygnacyjnego, podpiwniczonego, na obecnych działkach nr (...). Ponadto, do budowy miał przystąpić sąsiad T., do którego należała działka po lewej stronie od działki (...). We wrześniu 1958r. został zatwierdzony projekt budynku, który przewidywał, że od strony frontowej, czyli od ulicy (...), znajdować się będą dwa wejścia, zaś po drugiej stronie budynku, od strony podwórza, także będą dwa wejścia. Położone naprzeciwko siebie wejścia do budynku połączone są wspólnymi klatkami schodowymi.

W 1963r. przystąpiono do budowy tego budynku. Był on budowany na obu przedmiotowych nieruchomościach wspólnymi siłami przez S. K. (2) i A. K. (2). Natomiast sąsiad T. część budynku na swojej działce wybudował później.

Na parterze swojej części budynku, tj. pod adresem (...) S. K. (2) prowadził działalność gospodarczą już wówczas, gdy wyższe kondygnacje budynku były w stanie surowym zamkniętym. Natomiast po około 5 latach od rozpoczęcia budowy małżonkowie S. i A. K. (1) wprowadzili się do mieszkania na I piętrze tego budynku na działce nr (...). Natomiast pomieszczenie na parterze tej części budynku zostało oddane w najem Przedsiębiorstwu Jubiler.

W 1970r. A. K. (1) darowała swojemu synowi A. K. (2) pozostały jej udział w prawie własności nieruchomości – działki nr (...), w wyniku czego A. K. (2) został jedynym właścicielem tej nieruchomości. Pomimo tego A. K. (1) nadal mieszkała w lokalu położonym na piętrze budynku ul. (...), a A. K. (2) mieszkał w C. na ul. (...).

W 1972r. zmarł mąż A. S. K.. Po jego śmierci A. K. (1) nadal mieszkała w wyżej opisanym lokalu, aż do swojej śmierci w 1980r. Po jej śmierci A. K. (2) wynajmował mieszkanie różnym osobom, m. in. E. S. mieszkającej tam w okresie od września 1981r. do lutego 1982r., E. U. mieszkającej tam w okresie od września 1983r. do czerwca 1985r. wraz z koleżanką. Chociaż A. K. (2) mieszkał na ul. (...) w C., to kilka razy w tygodniu przychodził do budynku położonego na swojej nieruchomości i palił w piecu centralnego ogrzewania.

W 1987r. A. K. (2) darował swojej córce K. S. i jej mężowi M. S. udział wynoszący  $\frac{1}{2}$  w prawie własności nieruchomości – działki nr (...). W 1990r. wnioskodawcy wprowadzili się do mieszkania na I piętrze budynku.

W 1991r. zmarł A. K. (2) i w wyniku działu spadku oraz dziedziczenia przez wnioskodawczynię całości spadku po swojej matce H. K., przysługujący A. K. (2) udział w prawie własności tej nieruchomości wynoszący  $\frac{1}{2}$  przypadł K. S.. W konsekwencji w chwili obecnej wnioskodawczyni jest współwłaścicielką tej nieruchomości do  $\frac{1}{2}$  części, zaś pozostała część udziału przypada wnioskodawcom na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika również, że Przedsiębiorstwo Jubiler było najemcą lokalu użytkowego na parterze w części budynku znajdującej się na działce nr (...) do 1991r. Później w lokalu tym prowadzony był sklep odzieżowy. Aby wejść do lokalu użytkowego na parterze nie wchodzi się do klatki schodowej, lecz do przedsionka, który znajduje się na wysokości klatki schodowej i w całości położony jest na działce nr (...).

S. K. (2) zmarł w 1989r. i jego spadkobiercami, a tym samym współwłaścicielami nieruchomości w postaci działki nr (...) są uczestnicy postępowania. Granica pomiędzy obiema nieruchomościami – działkami nr (...) przebiega za ścianą klatki schodowej w taki sposób, że cała klatka schodowa znajduje się na działce nr (...). Na poziomie parteru wejście do budynku wraz z klatką schodową ma powierzchnię 22 m<sup>2</sup>. Rzut poziomy wejścia do piwnicy prowadzącego z tej klatki schodowej wynosi 3 m<sup>2</sup>. Powierzchnia klatki schodowej na poziomie I piętra wynosi 11 m<sup>2</sup>.

Od momentu wybudowania budynku na działce nr (...) osoby korzystające zarówno z lokalu użytkowego na parterze, jak i z lokalu mieszkalnego na piętrze korzystały, bez przeszkód ze strony właściciela nieruchomości – działki nr (...), z klatki schodowej budynku znajdującej się w obrębie działki nr (...). Osoby wchodzące do części budynku i wychodzące z części budynku znajdującej się na działce nr (...) nie miały innej możliwości wejścia i wyjścia, aniżeli poprzez klatkę schodową budynku znajdującą się w obrębie działki nr (...). Dotyczy to także korzystania z piwnicy. Ponadto, na klatce schodowej znajduje się licznik energii elektrycznej obsługujący pomieszczenia w tej części budynku, która znajduje się na działce nr (...).

Mając na uwadze tak ustalony stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy w Chojnicach postanowieniem z dnia 6 września 2012r.:

I. stwierdził, że z dniem 31 grudnia 1988r. A. K. (2) oraz małżonkowie K. i M. S. jako ówcześni współwłaściciele nieruchomości władnącej stanowiącej działkę nr (...) położoną w C. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą (...), nabyli przez zasiedzenie służebność gruntową obciążającą nieruchomość w postaci działki nr (...) położoną w C. przy ulicy (...) objętą księgą wieczystą (...), której treść wyraża się w prawie przejścia każdorazowego właściciela i posiadacza zależnego nieruchomości władnącej oraz innych osób przybywających do nieruchomości władnącej i ją opuszczających przez klatkę schodową budynku znajdującego się na nieruchomości obciążonej na poziomie piwnicy, parteru i piętra o łącznej powierzchni 36 m<sup>2</sup> w zakresie wynikającym z załącznika do pisemnej opinii biegłego geodety K. W. z dnia 12 czerwca 2012r. z k. 119-120 akt sprawy;

II. nakazał pobrać solidarnie od wnioskodawców K. S. i M. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Chojnicach kwotę 713 zł tytułem poniesionych przez Skarb Państwa wydatków;

III. zasądził solidarnie od uczestników postępowania H. T. i Z. K. solidarnie na rzecz wnioskodawców K. S. i M. S. kwotę 257 zł tytułem poniesionych przez nich kosztów postępowania.

Wydanie powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy poprzedził rozważaniami prawnymi, w których oparł się m.in. na przepisach art. 172 kc, art. 285 § 1 kc, art. 292 kc i art. 340 kc. Sąd I instancji, że nabyć służebność gruntową przez zasiedzenie może osoba, która przez wymagany w ustawie okres korzysta z cudzej nieruchomości w takim zakresie, jakby uprawniona była z tytułu służebności gruntowej. Właściciele nieruchomości – działki nr (...), korzystali z sąsiedniej nieruchomości od momentu wybudowania na niej budynku z klatką schodową i korzystanie to polegało właśnie na możliwości przechodzenia przez tę klatkę schodową do lokalu położonego na piętrze budynku oraz na możliwości korzystania z wejścia do budynku. Każda osoba przybywająca albo do lokalu mieszkalnego na piętrze budynku przy ul. (...) albo do lokalu użytkowego na parterze pod tym adresem korzystała z nieruchomości sąsiedniej właśnie w zakresie obejmującym przechodzenie przez wejście do budynku lub korzystanie z dalszej części klatki schodowej. Jednocześnie budynek wzniesiony na wyżej opisanych trzech odrębnych nieruchomościach nie stanowi odrębnego przedmiotu własności i w związku z tym jest częścią składową nieruchomości gruntowej. Zatem korzystanie z wejścia do tego budynku pod adresem ul. (...) oraz z klatki schodowej w tej części budynku stanowiło i stanowi w istocie korzystanie w tym zakresie z nieruchomości gruntowej.

Dalej Sąd Rejonowy zważył, że wejście do budynku i klatka schodowa to trwałe i widoczne urządzenie służące nie tylko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości – działki nr (...), ale służące także każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości – działki nr (...) i osobom z nim związanym do korzystania z tej sąsiedniej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej. Przedmiotowa klatka schodowa to część składowa nieruchomości gruntowej. Wyznaczała ona faktyczny zakres i sposób korzystania z nieruchomości – działki nr (...) przez właścicieli nieruchomości – działki nr (...) i przez inne osoby korzystające z tej nieruchomości lub tylko do niej przybywające i ją opuszczające.

Zdaniem Sądu I instancji warunek wskazany w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 9.08.2011r. w sprawie III CZP 10/11 jest spełniony także wówczas, gdy owe trwałe i widoczne urządzenie zostało wzniesione wspólnie przez właściciela nieruchomości obciążonej i przez przyszłego posiadacza służebności. Owe trwałe i widoczne urządzenia w postaci klatki schodowej spełnia warunek wzniesienia (wybudowania) przez przyszłego posiadacza służebności gruntowej.

Dalej Sąd Rejonowy miał na uwadze, że posiadanie służebności gruntowej nastąpiło od 1968r., albowiem w tym roku zakończyła się budowa tej części budynku, która posadowiona jest na działce nr (...). Nie mogąc ustalić dokładnej daty dziennej należało przyjąć, iż korzystanie w takim zakresie z sąsiedniej nieruchomości – działki nr (...), nastąpiło w dniu 31.12.1968r. Wg poprzednio obowiązującego kodeksu cywilnego do zasiedzenia w złej wierze konieczny był upływ 20-letniego okresu nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie (nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie). Posiadania przedmiotowej służebności gruntowej nie można zakwalifikowane jako posiadania w dobrej wierze, albowiem stan prawny obu nieruchomości był współwłaścicielom znany i zdawali sobie oni sprawę, że w istocie nie przysługuje im ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej. Zatem 20-letni okres posiadania służebności gruntowej w złej wierze upłynął z dniem 31.12.1988r. i z tym dniem nastąpiło nabycie służebności gruntowej. W tej dacie współwłaścicielami nieruchomości – działki nr (...), byli A. K. (2) do połowy oraz małżonkowie K. i M. S. – do drugiej połowy.

Sąd I instancji miał też na uwadze, że z przedmiotowej klatki schodowej korzystali nie tylko współwłaściciele nieruchomości – działki nr (...) oraz nie tylko jej posiadacze zależni (np. najemcy), ale także jakiegokolwiek inne osoby, które do tej nieruchomości przybywały lub ją opuszczały (np. goście odwiedzający współwłaścicieli lub najemców w ich lokalu na piętrze budynku, klienci lokalu użytkowego położonego na parterze budynku).

Z rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego nie zgodzili się uczestnicy postępowania H. T. i Z. K.. Wywiedli oni apelację, w której podnieśli zarzuty:

1. naruszenia prawa materialnego, tj. art. 292 kc w zw. z art. 352 § 1 kc poprzez przyjęcie, że posiadanie służebności polegającej na korzystaniu z klatki schodowej wewnątrz budynku stanowi posiadanie służebności gruntowej w zakresie prowadzącym do nabycia tej służebności w drodze zasiedzenia, jak i art. 296 kc w zw. z art. 304 kc przez

pominięcie okoliczności, że stosunki między właścicielami działki nr (...) w zakresie dotyczącym korzystania z klatki schodowej miały charakter służebności osobistych, które nie mogą być przedmiotem zasiedzenia;

2. błędnych ustaleń faktycznych, polegających na: przyjęciu, że wnioskodawcy i A. K. (2) byli posiadaczami służebności gruntowej, a nie służebności osobistej, że korzystanie to miało charakter prawa rzeczowego, podczas gdy opierało się ono na grzecznościowym zezwoleniu lub cywilnej umowie nieformalnej, przyjęciu, że obaj bracia S. i A. wspólnie wybudowali cały budynek wraz z klatką schodową, podczas, gdy z materiału dowodowego nie wynika, by wszystkie nieruchomości miały wspólnych inwestorów, w szczególności, by przedmiotowa klatka była wspólnie wybudowana,

3. naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 kpc przez pominięcie treści ksiąg wieczystych, z których wynika, że inwestorem spornej klatki schodowej był S. K. (2), który na budowę swojej nieruchomości zaciągnął pożyczkę w 1968r., jak i że właściciele nieruchomości na działce nr (...) otrzymali pozwolenie na jej użytkowanie dopiero w 1991r.

W konsekwencji powyższego apelujący domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia i oddalenia wniosku, względnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Chojnicach.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy domagali się jej oddalenia oraz zasądzenia na swoją rzecz od apelujących uczestników kosztów procesu, podnosząc, że zgłoszone przez nich zarzuty są nietrafione.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu odwoławczego orzeczenie wydane przez Sąd I instancji jest zasadne, natomiast apelacja uczestników postępowania, jako pozbawiona podstaw, podlegała oddaleniu. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy i dokonał trafnych rozważań prawnych, w których oparł się na prawidłowo zastosowanych przepisach prawa.

Zważyć w pierwszej kolejności należało, że apelujący zgłosili w istocie dwa zarzuty. Jeden z nich dotyczył naruszenia prawa materialnego, drugi prawa procesowego. Na uwadze mieć jednocześnie należało, że zarzut poczynienia błędnych ustaleń faktycznych jest tożsamy z zarzutem naruszenia prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 kpc, albowiem ustalenia Sądu (ustalenia faktyczne) dokonywane są w oparciu o zebrane w sprawie dowody a ich wiarygodność i moc oceniana jest na podstawie wszechstronnego rozważenia całego materiału zgromadzonego w sprawie. W pierwszym rzędzie należało więc odnieść się do zarzutu formalnego i przytoczonych na jego uzasadnienie argumentów, bowiem dopiero brak uchybień formalnych w tym zakresie stwarza możliwość dokonania oceny prawidłowości zastosowania w sprawie norm prawa materialnego.

Zasada swobodnej oceny dowodów zawarta w przepisie art. 233 § 1 kpc odnosi się do wyboru określonych środków dowodowych i do sposobu ich przeprowadzenia. Mają być one ocenione konkretnie i w związku z całym zebrany materiałem dowodowym. Ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, w więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 16.02.1996r., II CRN 173/95, niepubl.). Jednocześnie przysługujące sądowi prawo swobodnej oceny dowodów musi być tak stosowane, aby prawidłowość jego realizacji mogła być sprawdzona w toku instancji (por. orz. SN z dnia 8.08.1967r., I CR 58/67, PUG 1968, nr 1, poz. 22). Skuteczne postawienie bowiem zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 kpc wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak SN w orz. z 6.11.1998r., II CKN 4/98, LexPolonica nr 1934200, niepubl.).

W ocenie Sądu odwoławczego argumenty przedstawione w apelacji nie dowodzą naruszenia w rozstrzygniętej w I instancji sprawie przepisu art. 233 § 1 kpc. W szczególności dostrzec należy, że sami apelujący podnoszą twierdzenia, stawiane jako zarzut błędnych ustaleń faktycznych i naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, odnoszące się do okoliczności także w ich przekonaniu nie mających charakteru stanowczych. Wskazują bowiem, że korzystanie z klatki schodowej nie miało charakteru prawnorzecowego lecz opierało się na grzecznościowym zezwoleniu lub cywilnej umowie nieformalnej, przy czym sami uczestnicy nie byli zdecydowani co do tak sformułowanej podstawy korzystania z klatki schodowej, ani tym bardziej w toku całego postępowania sądowego nie dowiedli w sposób nie budzący wątpliwości żadnych z tak zgłoszonych przez siebie twierdzeń.

W dalszej kolejności odnieść należało się do dwóch stanowiących w istocie sedno argumentacji apelacyjnej kwestii, tj. rodzaju służebności oraz tego, kto wybudował trwale i widoczne urządzenie, z którego korzystanie stanowi treść nabywanej w drodze zasiedzenia służebności gruntowej. Oba te zagadnienia zostały wywołane w apelacji w ramach zarówno zarzutu proceduralnego, jak i zarzutu naruszenia prawa materialnego.

Zgodzić należało się z Sądem I instancji, że materiał dowodowy zebrany w sprawie oraz przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwoliły na przyjęcie, że w rozpoznawanej sprawie doszło do zasiedzenia służebności gruntowej obciążającej nieruchomość należącą w części do uczestników postępowania. Tym samym nie można było zgodzić się z uczestnikami postępowania, że stosunki między właścicielami działki nr (...) i działki nr (...) w zakresie dotyczącym korzystania z klatki schodowej miały charakter służebności osobistej i w konsekwencji nie mogły doprowadzić do jej nabycia w drodze zasiedzenia (art. 304 kc).

Zgodnie z art. 285 § 1 kc nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa). Służebności gruntowe są ustanawiane na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej i mają na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej części (art. 285 § 2 k.c.). Ich funkcja ma wymiar oczywiście gospodarczy. Osobą uprawnioną do wykonywania służebności jest nie tylko właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości władnącej, ale również każda inna osoba, która wykonuje prawo własności w imieniu właściciela nieruchomości władnącej, na przykład domownicy właściciela, najemca, dzierżawca, użytkownik, pracownicy właściciela (tak trafnie J. Szachulowicz (w:) K. Pietrzykowski (red.), Komentarz, t. I, 2008, s. 833; E. Gniewek (w:) System prawa prywatnego, t. 4, 2007, s. 462-463).

Z kolei art. 296 kc stanowi, że nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej (służebność osobista). Służebności osobiste są zatem ustanawiane na rzecz oznaczonej osoby fizycznej i mają na celu zabezpieczenie osobistych potrzeb uprawnionego. Funkcja tych służebności może sprowadzać się zarówno do sfery gospodarczej, jak i alimentacyjnej (K.A. Dadańska, Prawo rzeczowe, 2012, s. 254). Treść tego prawa odpowiada treści służebności gruntowej, gdyż może polegać na przykład na prawie korzystania z cudzej nieruchomości w oznaczonym zakresie: prawie przechodu, przejazdu, czerpania wody. Służebność osobista może być ustanowiona tylko na rzecz oznaczonej osoby fizycznej. Jej celem jest zabezpieczenie osobistych potrzeb uprawnionego, a w przypadku służebności mieszkania także pośrednio jego domowników. Funkcja służebności osobistych sprowadza się przede wszystkim do sfery alimentacyjnej (por. K.A. Dadańska, Prawo rzeczowe, 2012, s. 254, 263-264). Służebności osobiste różnią się od służebności gruntowych przede wszystkim tym, że uprawnionym z tytułu służebności osobistej nie jest każdorazowy właściciel nieruchomości władnącej, lecz imiennie oznaczona osoba fizyczna, ponadto zadaniem i celem służebności osobistej jest zaspokojenie osobistych potrzeb uprawnionego, ewentualnie jego bliskich, a nie zwiększenie użyteczności innej nieruchomości (A. Wąsiewicz (w:) System prawa cywilnego, t. II, 1977, s. 715).

Mając powyższe na uwadze zważyć należało, że charakter, jaki spełnia przedmiotowa klatka schodowa, po której muszą poruszać się mieszkańcy, czy to właściciele, czyli wnioskodawcy, czy to osoby, które korzystają z lokali znajdujących się przy ul. (...), świadczy o tym, że przejście przez tę klatkę schodową jest tam niezbędne nie tylko wnioskodawcom, ale również wszystkim osobom, które z tej części nieruchomości korzystają. W takiej sytuacji nie można zakładać, że to tylko imiennie oznaczona osoba fizyczna miała możliwość korzystania z takiej służebności. Z tej przyczyny z całą pewnością należy przyjąć, że w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia ze służebnością gruntową obciążającą nieruchomość – działkę nr (...) na rzecz nieruchomości władnącej stanowiącej działkę nr (...).

Na marginesie należy tylko zauważyć nietrafność zarzutu apelacji, że skoro budynek nie jest ujawniony w treści księgi wieczystej prowadzonej dla działki nr (...), to okoliczność ta stoi na przeszkodzie stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej, „albowiem nadal nie wyjaśniona pozostaje kwestia zasad i procedury budowania lokalu mieszkalnego na tej nieruchomości”. Tak argumentujący apelujący zdają się nie dostrzegać, że przedmiotowa nieruchomość (działka nr (...)) jest już zabudowana, w myśl zasady prawnej superficies solo cedit budynek jest częścią składową nieruchomości gruntowej, a ewentualny wpis tego faktu (ujawnienie budynku) we właściwej księdze wieczystej ma charakter deklaratoryjny.

Zgodzić należało się również ze stanowiskiem Sądu I instancji, kwestionując równocześnie podnoszone w apelacji twierdzenia o tym, że klatka schodowa została wybudowana wyłącznie przez S. K. (2), a w konsekwencji, skoro to trwałe i widoczne urządzenie nie zostało wzniesione czy to przez poprzedników prawnych wnioskodawców, czy to samych wnioskodawców, nie można mówić o istnieniu przesłanek z art. 292 kc dotyczących możliwości zasiedzenia służebności z uwagi na korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia znajdującego się na nieruchomości – działce nr (...). Sądowi Okręgowemu znana jest uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011r. wydana w sprawie III CZP 10/11 (Lex nr 862939), na którą powołali się zarówno Sąd I instancji, jak i apelujący, o tym, że to posiadacz winien jest wnieść owo trwałe i widoczne urządzenie. Niemniej jednak na uwadze mieć należało, że zarówno z uzasadnienia tejże uchwały, jak i ze zgłoszonego do niej zdania odrębnego sędziego Dariusza Zawistowskiego, w sposób jednoznaczny wynika, że należy w konkretnych okolicznościach faktycznych ustalać, jaka w istocie była sytuacja mająca swe źródło w powstaniu tego trwałego urządzenia. W przywołanej uchwale Sąd Najwyższy wprost zajął stanowisko, że „od konkretnych okoliczności faktycznych będzie zależała ocena, czy określone dzieło pracy ludzkiej, które może polegać nie tylko na wybudowaniu, ale także na udziale w budowie lub wyremontowaniu urządzenia jest trwałym i widocznym urządzeniem w rozumieniu art. 292 kc”.

W ocenie Sądu II instancji materiał dowodowy zgromadzony w rozpoznawanej sprawie, w szczególności zeznania uczestnika M. K. (k. 107) decydują o tym, że skoro bracia S. i A. wspólnie wznosili budynki mające wspólną klatkę, to z całą pewnością mieli świadomość, że do budynku przy ul. (...) trzeba wchodzić przez wspólną klatkę. Byłoby sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego oraz z zasadami logiki, gdyby przyjmować, że to jeden tylko brat finansował zabudowanie obu działek. Należy dać wiarę i uczestnikowi M. K. i twierdzeniom wnioskodawców, że inwestycja obejmująca tak budynki, jak i wspólną klatkę była finansowana przez obu braci, a w konsekwencji, że została ona wspólnie wzniesiona.

Skoro zatem nawet Sąd Najwyższy w cytowanej wyżej uchwale zakłada możliwość wspólnego wybudowania trwałego i widocznego urządzenia (tu: klatki schodowej), jako spełnienia przesłanki z art. 292 kc, to stanowisko takie również rozpoznający apelację Sąd Okręgowy jest uprawniony zaaprobować, nie mając przy tym wątpliwości, że bez możliwości innego dojścia do obiektu, osoby budujące obiekt musiały zdawać sobie sprawę z tego, że przez tę klatkę schodową będzie przebiegać dojście do obu obiektów.

Jednocześnie trzeba stwierdzić, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostają fakty przywołane w apelacji, z których ma wynikać, że S. K. (2) na budowę swojej nieruchomości (w tym i klatki schodowej) zaciągnął pożyczkę w 1968r., jak i że właściciele nieruchomości na działce nr (...) otrzymali pozwolenie na jej użytkowanie dopiero w 1991r. O ile ta druga okoliczność jest zupełnie nieistotna dla wyniku niniejszego postępowania, albowiem w żadnym razie nie dowodzi okoliczności, za pomocą których apelujący zamierzają przekonać o swoich racjach, o tyle zarzut dotyczący zaciągnięcia pożyczki w wysokości 50.000 zł w 1968r., jest bezzasadny, skoro, jak słusznie dostrzegają to

wnioskodawcy w odpowiedzi na apelację, w roku 1968 budynek był już wybudowany, zamieszkały. Zresztą sam nawet fakt, że jeden z inwestorów zaciągnął pożyczkę nie dowodzi tego, że drugi, który tego nie uczynił, albo co do czego nie przedstawiono dowodów, inwestorem nie był. Niezależnie od powyższego na uwadze mieć należało, że tak zgłoszony zarzut podniesiony został dopiero na etapie postępowania apelacyjnego (bez wyjaśnienia, z jakich przyczyn nie mógł być podniesiony przed Sądem I instancji lub, że potrzeba powołania się na niego wynikała później) i jest wyrazem wyłącznie polemiki z treścią uzasadnienia Sądu I instancji.

Mając powyższe na uwadze skonstatować należało, że słusznie Sąd Rejonowy stwierdził, iż doszło do zasiedzenia służebności gruntowej obciążającej nieruchomość stanowiącą działkę nr (...). W efekcie apelacja wywiedziona przez uczestników H. T. i Z. K. okazała się bezzasadna, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, jak w pkt 1 sentencji.

W związku z uznaniem apelacji za bezzasadną należało rozstrzygnąć o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd II instancji orzekł, jak w pkt 2 sentencji, zasądzając od apelujących na rzecz wnioskodawców na podstawie art. 520 § 2 kpc. Sąd II instancji ustalił je zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 7 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.). Tym samym Sąd II instancji uznał, że koszty zastępstwa procesowego w II instancji wynoszą 120 zł, a nie 240 zł, jak to wynikało z przedłożonego przez pełnomocnika wnioskodawców spisu kosztów.