

**Sygn. akt II Ca 484/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SO Małgorzata Mróz

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy

z wniosku **Gminy K.**

przy udziale **R. K.**

o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

**z dnia 3 kwietnia 2014 r., sygn. akt I Ns 212/13**

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

**I. oddalić apelację;**

**II. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania 600 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 484/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy

w Z. oddalił wniosek Gminy K. w sprawie przy udziale R. K. o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika że:

decyzją Wojewody (...) z dnia 28 listopada 1991 r., stwierdzono nabycie przez Gminę K. zabudowanej działki numer (...) położonej w Ś. stanowiącej do tej pory własność (...).

Właścicielem działki numer (...) położonej w Ś. jest uczestnik R. K..

Na działce numer (...) zlokalizowany jest zbiornik bezodpływowy (szambo), który zaopatruje budynek położony na działce numer (...).

Szambo zostało wybudowane w latach 70-tych.

Po przejęciu budynku zlokalizowanego na działce numer (...) pracownicy Zakładu (...) w K. wywozili z tego szamba nieczystości. Nieczystości wywożone były raz w miesiącu lub na żądanie lokatorów. Pracownicy (...) robili też remont studzienki znajdującej się przed szambem.

Gmina nie zawierała żadnych umów dotyczących korzystania z działki numer (...) i zlokalizowanego tam zbiornika bezodpływowego.

Uczestnik R. K. działkę numer (...) nabył w dniu 27 listopada 2012 r., od Ośrodka (...) sp. z o.o w K., który nabył tę nieruchomość na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 3 września 1997 r.

Działka numer (...) stanowiła własność (...). W latach 70-tych została nabyta przez Państwowy Ośrodek (...) w K. wraz ze zbiornikiem bezodpływowym. W 1994 r. nastąpiło przekształcenie Państwowego Ośrodka (...) w K. w spółkę.

Przy takich ustaleniach Sąd Rejonowy oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej uznając, że nie upłynął jeszcze termin zasiedzenia służebności w złej wierze.

W uzasadnieniu wskazał, że uczestnik nabył własność działki numer (...) od Ośrodka (...) spółka z o.o. Do 1994r właścicielem powyższej działki był Skarb Państwa.

W latach 70-tych działka ta została nabyta od (...)przez Państwowy Ośrodek (...).

W 1994 r., doszło do przekształcenia tego przedsiębiorstwa w spółkę.

Zatem do 1994 r. nieruchomość składająca się z działki numer (...) (nieruchomość obciążona) stanowiła własność Skarbu Państwa.

Nieruchomość stanowiąca działkę numer (...) stała się własnością Gminy K. na mocy Decyzji Wojewody (...) z dnia 28 listopada 1991 r.

Do tego zaś czasu stanowiła własność Skarbu Państwa – (...).

W takiej sytuacji do dnia 31 stycznia 1989 r. – skoro właścicielem działki numer (...) był Skarb Państwa – nie mogło w ogóle dojść do zasiedzenia służebności gruntowej, skoro właściciel nie może nabyć przez zasiedzenie służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej jego własność.

Zgodnie z art.285 kc służebność gruntowa obciąża jedną nieruchomość na rzecz każdego z właścicieli innej nieruchomości, przy czym chodzi o dwie różne nieruchomości w znaczeniu prawnorzeczowym, a więc należące do różnych właścicieli.

Przepis art.128 kc, który obowiązywał do chwili wejścia w życie ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r., o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz.U. Nr 3, poz.11) tj. do dnia 31 stycznia 1989 r., – przewidywał, że własność państwowa przysługuje niepodzielnie państwu, a państwowe osoby prawne, w granicach swej zdolności prawnej, wykonują w imieniu własnym względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego uprawnienia płynące z własności państwowej. Przedsiębiorstwa państwowe wykonywały zatem jedynie zarząd mieniem państwowym choć w imieniu własnym.

Sygn. akt II Ca 484/14

W okresie obowiązywania art.128 kc powyższe zasady odnosiły się także do posiadania jeżeli wykonywane ono było przez przedsiębiorstwa państwowe. Posiadanie stanowiło składnik mienia państwowego, a posiadaczem był Skarb Państwa, choć na zewnątrz jako posiadacz występowała zarządzająca tym mieniem państwowa osoba prawna.

W konsekwencji upływu okresu zasiedzenia własność lub inne prawo rzeczowe nabywał Skarb Państwa, a nie państwowa osoba prawna będąca zarządcą mienia państwowego.

Po znowelizowaniu art.128 kc, co nastąpiło z dniem 1 lutego 1989 r., własność państwowa przysługiwała Skarbowi Państwa albo innym osobom prawnym (art.1 ustawy z dnia 31.01.1989 r., o zmianie ustawy kodeks cywilny Dz.U. nr 3 poz.11).

Dopiero od tej chwili przedsiębiorstwo państwowe mogło nabyć przez zasiedzenie (w tym prawo służebności gruntowej) na swoją rzecz, nie zaś na rzecz Skarbu Państwa, doszło bowiem do rozdzielenia osoby posiadacza służebności oraz właściciela nieruchomości obciążonej. Okres posiadania służebności prowadzący do jej zasiedzenia rozpoczął się od dnia 1 października 1990 r., wskutek skreślenia z tym dniem art.177 kc (art.1 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie kodeksu cywilnego, Dz.U. Nr 55 poz.321). Do okresu który rozpoczął się z tym dniem mógł być doliczony – zważywszy na uregulowanie zawarte w art.10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie kodeksu cywilnego – tylko okres posiadania poprzednika prawnego liczony od dnia 1 lutego 1989 r., do dnia 30 września 1990 r.

W takiej sytuacji uznać należy, że skoro do dnia 31 stycznia 1989 r., Skarb Państwa był właścicielem zarówno działki numer (...), to oznacza to, że do tego dnia nie istniał stan umożliwiający zasiedzenie służebności, a więc pozwalający na doliczenie okresu sprzed tej daty do terminu zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się dopiero od dnia 1 października 1990 r. przyjętą w art.10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r., o zmianie ustawy kodeks cywilny jest okres od 1.02.1989 r., (data zniesienia zasady jednolitości własności państwowej) do dnia 30.09.1990 r. (ostatni dzień okresu podlegający zaliczeniu), gdy nieruchomość na której jest posadowiony zbiornik bezodpływowy była w posiadaniu (...)zależnym nie Skarbu Państwa ale państwowej osoby prawnej jaką był w tym czasie (...).

W tym stanie rzeczy termin zasiedzenia służebności przez wnioskodawcę upłynąłby – 1 lutego 2009 r. gdyby przyjęć dobrą wiarę pozwanego lub bądź 1 lutego 2019 r. w razie istnienia złej wiary wnioskodawcy.

W ocenie sądu – posiadanie pozwanego służebności było w złej wierze.

Art.172 kc łączy bowiem przepisany dla nabycia służebności w drodze zasiedzenia upływ czasu z kwalifikacją posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania posiadania.

Dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu prawo do korzystania z nieruchomości w sposób odpowiadający treści służebności.

Taka sytuacja nie zachodzi w przedmiotowej sprawie.

Z materiału dowodnego nie wynika aby wnioskodawca korzystał ze zbiornika bezodpływowego na podstawie jakiegś umowy. Z zeznań świadków P. B., K. K. i B. F. wprost wynika, że takiej umowy nie było. Świadek K. K. zeznała, że korzystanie z szamba, polegało na wywożeniu nieczystości po przejęciu budynku w 1991 r; jednakże jak podała nie było zawartej żadnej umowy w tym przedmiocie. Jednocześnie podała też, że cały czas wiedzieli, że działka na której jest szambo jest własnością Ośrodka (...).

Okoliczności te; potwierdzili też świadkowie B. F. i P. B..

P. B. zeznał, że nigdy nie była zawierana umowa o korzystanie z działki i szamba.

W takich zaś okolicznościach brak podstaw do podjęcia usprawiedliwionego przekonania, że przysługiwało im prawo do korzystania z nieruchomości, na której posadowiony był zbiornik bezodpływowy.

Uznać więc należy po stronie wnioskodawcy złą wiarę, a co za tym idzie 30-letni okres do stwierdzenia zasiedzenia służebności.

W apelacji od powyższego postanowienia wnioskodawca zarzucił mu:

naruszenie przepisów art.172 § 1 kc w zw. z art.292 kc i art.3 kpc pkt 1 ppkt a oraz pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane poprzez przyjęcie, że wnioskodawca jako posiadacz służebności gruntowej w postaci trwałego i widocznego urządzenia technicznego związanego z budynkiem nie posiadał jej przez okres 20 lat w warunkach dobrej wiary.

Sygn. akt II Ca 484/14

Wskazując na ten zarzut wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku i przyjęcie, że zasiedzenie objętej wnioskiem służebności nastąpiło z dniem 28 maja 2010 r., ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego uzasadnionych zebraniem w sprawie materiałem dowodowym i zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, a jej zarzuty i wnioski nie zdołały podważyć słuszności zaskarżonego postanowienia.

Nietrafny jest zarzut skarżącego dotyczący wadliwej subsumpcji przepisów art.172 § 1 kc w zw. z art.292 kc do ustalonego w sprawie stanu faktycznego poprzez przyjęcie, że wnioskodawca był posiadaczem służebności gruntowej obejmującej prawo do korzystania ze zbiornika bezodpływowego (szamba) zlokalizowanego na działce nr (...) stanowiącej własność uczestnika postępowania w dobrej wierze, a wobec tego zasiedział tę służebność z dniem 28 maja 2010 r.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że właścicielem nieruchomości władnącej – działki nr(...) do 27 maja 1990 r. był Skarb Państwa. Wówczas na mocy art.5 ust.1 pkt 1 w zw. z art.18 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32 poz.191 ze zm.) z mocy prawa Gmina K. stała się właścicielem działki nr (...).

Natomiast działka nr (...) (nieruchomość obciążona) stanowiła początkowo własność Skarbu Państwa – (...), który w latach 70-tych przekazał ją Państwowemu Ośrodkowi (...). Szambo zostało wybudowane przed nabyciem nieruchomości przez (...), ale nie było zaznaczone na mapie i nie było używane. Wynika to z zeznań Prezesa Zarządu Ośrodka (...) spółki z o.o. z siedzibą w K. P. B., a wcześniej do 1994 r. dyrektora Państwowego Ośrodka (...).

W dacie uwłaszczenia wnioskodawcy na działce nr (...) właścicielem działki nr (...) był Państwowy Ośrodek (...).

Z decyzji Wojewody (...) z 28 listopada 1991 r. o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości (...)wynika, że Gmina K. nabyła działkę nr (...) o powierzchni 800 m<sup>2</sup> zabudowaną budynkiem mieszkalnym.

W dacie objęcia w posiadanie przez wnioskodawcę działki nr (...) nie mógł rozpocząć się bieg terminu zasiedzenia służebności gruntowej, bowiem działka nr (...) stanowiła własność Skarbu Państwa, a obowiązujący do 1 października 1990 r. przepis art.177 kc wyłączał możliwość zasiedzenia nieruchomości będących przedmiotem własności państwowej.

Ograniczenie to zostało zmienione przez art.1 pkt 34 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 55 poz.321) i zasiedzenie rozpoczęło bieg od dnia wejścia w życie tej nowelizacji tj. od 1 października 1990 r.

Zgodnie z art.172 kc w brzmieniu ustalonym ustawą z 28 lipca 1990 r. posiadacz nieruchomości nie będący jest właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba, że uzyskał posiadanie w złej wierze, jednak po upływie trzydziestu lat posiadacz nieruchomości w

złej wierze nabywa jej własność stosownie do art.292 kc przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio do nabycia tą drogą służebności gruntowej.

Przesłanką nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej jest posiadanie służebności polegające na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia znajdującego się na cudzej nieruchomości w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność, upływ czasu i związana z nim kwalifikacja dobrej lub złej wiary w chwili uzyskania posiadania.

Decydująca dla przyjęcia dobrej lub złej wiary posiadacza jest chwila objęcia przez niego do korzystania urządzenia na cudzej nieruchomości.

Przyjmuje się powszechnie w judykaturze, że dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo, jakie faktycznie wykonuje (służebność gruntowa).

Tymczasem trafnie przyjął Sąd Rejonowy, że wnioskodawca nie miał przymiotu posiadacza służebności w dobrej wierze, bowiem w chwili

Sygn. akt II Ca 484/14

rozpoczęcia eksploatacji szamba miał świadomość, że nie jest właścicielem tego urządzenia, tzn. nie zostało ono przez wnioskodawcę wybudowane i znajdowało się na terenie innej nieruchomości, nie będącej jego własnością. Wnioskodawca nie mógł być wówczas przeświadczony, że przysługuje mu służebność gruntowa skoro nie zawierał żadnej umowy z właścicielem działki nr (...) dotyczącej korzystania z szamba. Posiadaczem w złej wierze jest ten, kto w danych okolicznościach wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że wykonywane prawo mu nie przysługuje.

Nie można uznać za usprawiedliwionego okolicznościami sprawy przeświadczenia wnioskodawcy, że nabycie budynku mieszkalnego objętego decyzją komunalizacyjną dotyczyło również zbiornika bezodpływowego znajdującego się na sąsiedniej działce będącej własnością Skarbu Państwa, co przemawiałoby za przyjęciem jego dobrej wiary.

Zbiornik taki jest budowlą w rozumieniu przepisu art.3 pkt 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2013 r. poz.1409 ze zm.), a nie urządzeniem technicznym związanym z budynkiem (art. 3 pkt 1 a).

Jest odrębnym obiektem budowlanym (art.3 pkt 1 b) chociaż zaspokaja potrzeby związane z usuwaniem nieczystości z budynku posadowionego na działce wnioskodawcy.

Zatem skoro wnioskodawca był posiadaczem służebności gruntowej w złej wierze i jeśli okres posiadania służebności prowadzący do jej zasiedzenia rozpoczął się dla niego od 1 października 1990 r. i po doliczeniu okresu posiadania służebności jego poprzednika prawnego (od 1 lutego 1989 r. do 30 września 1990 r.) to zasiedzenie służebności jeszcze nie nastąpiło z braku upływu odpowiedniego czasu.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy oddalił apelację z mocy art.385 kpc. O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł zgodnie z art.520 § 2 kpc w zw. z art.391 § 1 kpc i art.13 § 2 kpc wobec sprzeczności interesów wnioskodawcy i uczestnika.