

Uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11

Prezes SN Tadeusz Ereciński (przewodniczący)

Sędzia SN Dariusz Dończyk

Sędzia SN Jan Górowski

Sędzia SN Jacek Gudowski

Sędzia SN Henryk Pietrkowski (sprawozdawca)

Sędzia SN Tadeusz Wiśniewski

Sędzia SN Dariusz Zawistowski

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Antoniego P. przy uczestnictwie Ewy S. (...) o zasiedzenie służebności gruntowej, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 9 sierpnia 2011 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Generalnej Piotra Wiśniewskiego, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 19 listopada 2010 r., III CSK 26/10, do rozstrzygnięcia składowi powiększonemu tego Sądu:

"Czy wykonanie trwałego i widocznego urzędzenia przez posiadacza służebności gruntowej jest konieczną przesłanką zasiedzenia przez niego tej służebności (art. 292 k.c.)?"

podjął uchwałę:

Wykonanie trwałego i widocznego urzędzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności (art. 292 k.c.).

Uzasadnienie

Przedstawione do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało w sprawie, w której Sąd drugiej instancji oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu pierwszej instancji oddalającego wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej drogi dojazdowej. Według dokonanych ustaleń drogę tę, po

której wnioskodawca i okoliczni mieszkańcy jeżdżą od 1963 r., utwardził płytkami żwirowymi 20 lat temu właściciel nieruchomości obciążonej.

Sądy obu instancji uznały, że służebność gruntowa drogi może być nabyta przez zasiedzenie tylko wtedy, gdy posiadacz nieruchomości władnącej korzysta z trwałego i widocznego urządzenia, o którym mowa w art. 292 k.c., wykonanego przez siebie lub inną osobę niebędącą właścicielem nieruchomości obciążonej. Skoro na drodze dojazdowej trwałe i widoczne urządzenie w postaci utwardzenia płytkami żwirowymi wykonane zostało przez właściciela nieruchomości obciążonej, nie zaś przez wnioskodawcę, nie było podstaw do uwzględnienia wniosku.

Sąd Najwyższy, rozpoznając skargę kasacyjną wnioskodawcy, przedstawił składowi powiększonemu Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne o treści przytoczonej na wstępie, wskazując, że o ile w doktrynie i judykaturze zgodnie przyjmuje się, że trwałe i widoczne urządzenie, o którym mowa w art. 292 k.c. spełnia funkcję ostrzegawczą dla właściciela nieruchomości obciążonej, o tyle sporna pozostaje kwestia, czy koniecznie musi ono być wykonane – aby mogło spełniać taką funkcję – przez posiadacza nieruchomości w zakresie prawa odpowiadającego treści służebności.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Służebności gruntowe są obciążeniem nieruchomości, mającym na celu zapewnienie określonej korzyści każdoczesnemu właścicielowi innej nieruchomości. Według terminologii przyjętej w dekreście z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 321), używanej także we współczesnych opracowaniach dotyczących art. 292 k.c., nieruchomość obciążona służebnością gruntową określana jest jako „nieruchomość służebna” lub „nieruchomość obciążona”, a nieruchomość, której właściciel odnosi korzyść z obciążenia, jako „nieruchomość władnąca”. Służebności gruntowe odznaczają się własną, zróżnicowaną treścią, odmienną od innych ograniczonych praw rzeczowych. Z art. 285 § 1 k.c. wynika, że służebność gruntowa może być służebnością czynną (np. służebność drogowa, służebność czerpania wody, służebność wypasu bydła) lub służebnością bierną. W pierwszym przypadku nieruchomość obciążona jest na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, natomiast w drugim przypadku właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości wykonywania

określonych uprawnień wchodzących w zakres jego prawa własności w stosunku do własnej nieruchomości (np. właściciel nieruchomości obciążonej nie może budować ponad określoną wysokość) lub nie może wykonywać określonych uprawnień, które mu przysługują względem nieruchomości władnącej na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (np. powstrzymywanie się od wykonywania uprawnień przyznanych w art. 148-150 k.c.). Istota służebności gruntowych tkwi zatem w tym – co należy jeszcze raz podkreślić – że ograniczają one prawo własności każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej na korzyść każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, powodując ograniczenie prawa własności nieruchomości obciążonej na korzyść nieruchomości władnącej w celu zwiększenia jej użyteczności.

Do powstania służebności gruntowych dochodzi na podstawie czynności prawnej (art. 245 k.c.), orzeczenia sądowego (ustanowienie służebności drogi koniecznej – art. 145 k.c., służebności budynkowej – art. 151 k.c., służebności gruntowej przy zniesieniu współwłasności – art. 212 k.c., w razie działu spadku – art. 212 § 1 zdanie drugie w związku z art. 1035 k.c. lub podziału majątku wspólnego – art. 212 § 1 zdanie drugie k.c. w związku z art. 46 k.r.o. i art. 1035 k.c.), a także orzeczenia administracyjnego (art. 112 ust. 2 i art. 120 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). Źródłem powstania służebności gruntowej może być także zasiedzenie, co stanowi jej cechą wyróżniającą w tym znaczeniu, że służebność gruntowa jest jedynym ograniczonym prawem rzeczowym, które może powstać *ex lege* w wyniku zasiedzenia. Ustawodawca potraktował zasiedzenie służebności gruntowej w sposób szczególny także przez wprowadzenie ograniczenia polegającego na tym, że może być nabyta tylko wtedy, gdy posiadanie nieruchomości polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia.

Zgodnie z art. 352 k.c., kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności, przy czym do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Na tle tego uregulowania charakter jurydyczny posiadania służebności gruntowej jest różnie kwalifikowany. Na skutek braku precyzji terminologicznej w wypowiedziach dotyczących posiadania służebności jest ono określane zamiennie jako posiadanie samoistne służebności, posiadanie zależne lub posiadanie służebne (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2006 r., III CSK

38/05, OSP 2006, nr 10, poz. 114). Pojęciem „posiadania samoistnego służebności” – bez bliższego uzasadnienia – posłużył się Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 10 lipca 2008 r., III CSK 73/08 (nie publ.), z dnia 27 stycznia 2006 r., III CSK 38/05 (nie publ.) oraz z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 742/98 (nie publ.). W nauce prawa wskazuje się, że jest to posiadanie prawa (posiadanie służebne), a więc posiadanie odrębne w stosunku do posiadania rzeczy (posiadania samoistnego i zależnego). Według drugiego zapatrywania, posiadanie służebności jest posiadaniem zależnym rzeczy, tyle że specyficznym, gdyż przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności gruntowej należy mieć na względzie faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność (np. stałe przejeżdżanie przez grunt sąsiedni), nie zaś posiadanie prowadzące do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości.

Z punktu widzenia zagadnienia prawnego przedstawionego do rozstrzygnięcia szczegółowa analiza obu koncepcji nie jest konieczna, jednak w celu uniknięcia nieporozumień powstających w związku z posługiwaniem się różnymi określeniami w wypowiedziach dotyczących posiadania służebności należy podzielić pogląd, że w przypadku posiadania służebności gruntowej w rachubę nie wchodzi, jak przy nabyciu własności, posiadanie samoistne, lecz posiadanie w zakresie odpowiadającym treści służebności. Z oczywistych względów posiadanie służebności łączy się jedynie z tzw. służebnościami czynnymi, a więc polegającymi na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej; jest to posiadanie swoiste, zwłaszcza w przypadku służebności gruntowej drogi, gdyż uprawnienia wynikające z tej służebności nie łączą się z władztwem nad rzeczą w dosłownym znaczeniu. Podmiot wykonujący służebność korzysta z cudzej rzeczy tylko w oznaczonym zakresie, nierzadko bardzo wąskim, w istocie nie władając nią. Powstającą w związku z tym wątpliwość, czy takie korzystanie z rzeczy można uznać za posiadanie, ustawodawca usunął przez stwierdzenie w art. 352 k.c., że kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności, zaznaczając, że do tak rozumianego posiadania stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu. Posiadanie służebności gruntowej jest więc posiadaniem specyficznym (art. 336 k.c.), a posiadanie prowadzące do zasiedzenia służebności gruntowej polega na korzystaniu z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje

służebność. Należy dodać, że władanie w zakresie służebności gruntowej musi być wykonywane dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*), a ponadto nie może nabyć służebności gruntowej w drodze zasiedzenia – ze względu na brak przesłanki posiadania – osoba, która korzysta z sąsiedniej nieruchomości tylko dzięki grzeczności sąsiada, korzystający bowiem w takich warunkach z cudzej nieruchomości nie jest posiadaczem, lecz prekarzystą.

Sąd Najwyższy, dzieląc taki punkt widzenia na kwestię charakteru posiadania służebności, w uzasadnieniu postanowień z dnia 5 czerwca 2009 r., I CSK 392/08 (nie publ.) i dnia 11 lutego 2010 r., I CSK 181/09 ("Izba Cywilna" 2011, nr 5, s. 28) trafnie zauważył – wskazując na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 2006 r., IV CSK 149/05 (nie publ.) oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 171/08 (OSNC 2010, nr 1, poz. 15) – że zawarte w zdaniu drugim art. 292 k.c. odesłanie do przepisów o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie obejmuje tylko (*verba legis* – „poza tym...”) kwestie nieuregulowane w zdaniu pierwszym tego artykułu oraz pozwala na stosowanie do zasiedzenia służebności gruntowej przepisów o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie jedynie odpowiednio. Do zasiedzenia służebności gruntowej nie ma więc zastosowania wymaganie posiadania samoistnego (art. 172 § 1 k.c.), znajdują natomiast odpowiednie zastosowanie przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie dotyczące terminów posiadania w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza (art. 172 § 1 i 2 k.c.), biegu zasiedzenia w stosunku do małoletniego (art. 173 k.c.), biegu przedawnienia roszczeń (art. 175 k.c.) oraz przepisy dotyczące możliwości doliczenia posiadania poprzednika (art. 176 k.c.).

Przepis art. 292 k.c. wymaga – oprócz zwykłych ustawowych przesłanek nabycia przez zasiedzenie, jak np. korzystanie z cudzej nieruchomości przez odpowiedni czas, zależnie od dobrej lub złej wiary – aby korzystanie łączyło się z istnieniem trwałego i widocznego urządzenia. Ustawodawca zastrzegł więc, aby korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności polegało nie tylko na samym czerpaniu korzyści, lecz także znajdowało wyraz w istnieniu wspomnianego urządzenia.

Ustawa nie precyzuje pojęcia „trwałego i widocznego urządzenia”, pozostawiając uściślenie tego określenia wykładni na tle konkretnego stanu faktycznego. W judykaturze przyjmuje się, że za trwałe i widoczne urządzenie, o

którym mowa w art. 292 k.c., należy rozumieć trwałą postać widocznego przedmiotu będącego rezultatem świadomego działania człowieka, który ponadto odpowiada treści służebności pod względem gospodarczym, nie może ono zatem powstać wskutek działania sił natury. Chodzi tu o odpowiednie urządzenie materialne umożliwiające lub ułatwiające korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie treści służebności, sporządzone na obcej nieruchomości lub co najmniej wkraczające w jej sferę (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 1969 r., II CR 516/68, OSNC 1969, nr 12, poz. 220 lub postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2002 r., II CKN 160/00, nie publ.). Charakter tego urządzenia ma być trwały, a nie chwilowy i musi ono być widoczne (orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 1960 r., 2 CR 951/59, OSN 1961, nr 1, poz. 20). 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 k.c.

Przykładami trwałego i widocznego urządzenia na nieruchomości, z której korzysta posiadacz w zakresie odpowiadającym treści służebności, są rowy odwadniające, nasypy, studnie, groble, utwardzenia na gruncie szlaku drożnego, mostki albo osadniki widoczne na powierzchni ziemi wraz z dołączonymi do nich rurami kanalizacyjnymi znajdującymi się pod powierzchnią gruntu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 1969 r., II CR 516/68 i z dnia 4 lutego 1988 r., IV CR 45/88, OSNCP 1990, nr 2-3, poz. 33 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2002 r., V CKN 972/00, OSP 2003, nr 7-8, poz. 100). Przykładem urządzenia, które jedynie wkracza w nieruchomość obciążoną są rynny budynku odprowadzające wodę na sąsiednią nieruchomość lub okna sąsiedniego budynku otwierane na zewnątrz (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 1980 r., III CZP 83/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 158).

Przed ustawowym uregulowaniem służebności przesyłu (art. 305¹-305⁴ k.c.) w judykaturze przyjmowano, że służebność gruntowa może być związana także z przesyłem mediów (energii elektrycznej, gazu) i prezentowany był pogląd dopuszczający nabycie przez zasiedzenie, na podstawie art. 292 k.c. stosowanego w drodze analogii, służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2005 r., II CK 489/04, „Izba Cywilna” 2006, nr 5, s. 49, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2006 r., II CSK 112/06, „Monitor Prawniczy” 2006, nr 19, poz. 1016, z dnia

4 października 2006 r., II CSK 119/06, nie publ. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 r., III CZP 89/08, „Biuletyn SN” 2008, nr 10, s. 8).

W obecnym stanie prawnym, w którym do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych (art. 305⁴ k.c.), nie powinno budzić wątpliwości, że nabycie służebności przesyłu może nastąpić także wskutek zasiedzenia.

W przypadku służebności gruntowej drogi, przejeżdżanie przez szlak drożny niemający urządzonej drogi nie może doprowadzić do zasiedzenia, skutki bowiem przejeżdżania w postaci kolein bądź śladów przepędzania bydła nie są urządzeniem w rozumieniu tego przepisu, natomiast koleiny utwardzone żwirem stanowią takie urządzenie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 1969 r., II CR 516/68 oraz orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1959 r., 1 CR 516/59, OSNC 1962, nr 1, poz. 8). Przyjmuje się, że wskutek zniwelowania terenu i zasypania nierówności nie powstaje utwardzony konkretny szlak drożny o wytyczonym przebiegu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1999 r., III CKN 379/98, nie publ.). Taka interpretacja pojęcia „trwałego i widocznego urządzenia” w przypadku służebności drogi wynika z przyjętego założenia, że urządzenia, o których mowa w art. 292 k.c., aby mogły być uznane za trwałe i widoczne, muszą być wynikiem świadomego i pozytywnego działania ludzkiego w celu przystosowania gruntu obciążonego jako drogi.

Posiadanie cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności musi polegać, jak wymaga art. 292 k.c., na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, które znajduje się na cudzej nieruchomości. W sprawie objętej przedstawionym zagadnieniem prawnym wymaganie to jest spełnione, gdyż na gruncie, przez który wnioskodawca przejeżdża, wyodrębniony jest szlak drożny utwardzony przez właściciela nieruchomości. Hipoteza tego przepisu nie zawiera wyraźnego wskazania przez kogo urządzenie powinno być zbudowane.

Okoliczność, że w tym zakresie przepis nie zawiera wyraźnej regulacji nie może oznaczać – wbrew pogładowi, który pojawił się ostatnio w judykaturze pod wpływem wypowiedzi przedstawicieli doktryny pozostających w mniejszości – że kwestia, kto wykonał wspomniane urządzenia jest bez znaczenia przy ocenie przesłanek zasiedzenia służebności gruntowej. Jako argument wskazuje się brak regulacji w tym zakresie. Należy przyjąć, że skoro przepis nie odnosi się do osoby, która zbudowała urządzenie trwałe i widoczne, to jego interpretowanie przez

zastosowanie wyłącznie dyrektyw wykładni językowej nie może doprowadzić do ustalenia znaczenia zawartej w nim normy. Konieczne jest więc sięgnięcie do wykładni historycznej, funkcjonalnej i celowościowej, ich bowiem zastosowanie pozwala na uwzględnienie w procesie ustalania znaczenia normy prawnej zawartej w art. 292 k.c. jej kontekstu społecznego, ekonomicznego i moralnego.

Uzależnienie zasiedzenia służebności od posiadania polegającego na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia niewątpliwie ma na celu ochronę właściciela nieruchomości, a także niedopuszczenie do przekształcania się przypadków grzeźnościowego korzystania z cudzej nieruchomości w stosunki praworzeczowe. Zwracano na to uwagę w literaturze omawiającej zasiedzenie służebności gruntowej, uregulowane w Prawie rzeczowym, podnosząc, że „nieprzychylny stosunek naszego ustawodawstwa do zasiedzenia służebności tłumaczy się względami na zasady współżycia. Chodzi mianowicie o to, żeby korzystanie z cudzej nieruchomości, oparte wyłącznie na stosunkach dobrosąsiedzkich, nie zmieniało się wskutek upływu czasu w prawo rzeczowe”. Na te uwarunkowania instytucji zasiedzenia oraz przyczyny wprowadzonych ograniczeń zwracał uwagę także Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 17 lutego 1960 r., 2 CR 951/59. W podobny sposób wypowiadał się dokonując wykładni art. 292 k.c. (wyrok z dnia 24 maja 1974 r., III CRN 94/74, OSNCP 1975, nr 6, poz. 94).

Korzystanie z cudzej nieruchomości związane z trwałym i widocznym urządzeniem jest na ogół oparte na nieformalnej umowie lub grzeźnościowym zezwoleniu, jeżeli zaś wyjątkowo jest inaczej, to właściciel nieruchomości musi się liczyć z usankcjonowaniem powstałego stanu faktycznego przez obciążenie jego nieruchomości służebnością. Gdyby miało ono nastąpić w drodze zasiedzenia służebności, urządzenia, o których mowa w art. 292 k.c., powinny spełniać funkcję ostrzegawczą dla właściciela nieruchomości. Stanie się tak tylko wtedy, gdy urządzenia wzniesione zostaną przez osobę, która faktycznie korzysta z drogi w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność. Należy zaznaczyć – co nie jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia – że posiadanie w zakresie służebności wprawdzie musi być wykonywane w sposób ciągły, jednak tylko w zakresie odpowiadającym treści służebności. Oznacza to, że przejazd drogą na sąsiednim gruncie może odbywać się sporadycznie, stosownie do potrzeb. Nie ulega ponadto wątpliwości, że inne intencje przyświecają właścicielowi nieruchomości, przez którą przebiega

szlak drożny, inne zaś posiadaczowi korzystającemu z niego, gdy obaj budują na szlaku drożnym trwale i widoczne urządzenie (utwardzenie szlaku) w celu urządzenia drogi. Właściciel nieruchomości czyni to dla własnej wygody, nie zaś dla wygody osób, które korzystają z przejazdu drogą, natomiast właściciel nieruchomości władnącej buduje urządzenia w celu korzystania ze służebności przez jej ustanowienie lub nabycie w przyszłości w drodze zasiedzenia. W tej sytuacji przekonująca, także w świetle zasad doświadczenia życiowego, jest teza, że tylko urządzenie wzniesione przez posiadacza nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności stanowi widomy znak przestrzegający, iż istniejący na gruncie stan powstały na skutek działania osoby nieuprawnionej może doprowadzić do ograniczenia prawa własności.

Takie stanowisko prezentowane było przez dziesięciolecia w orzecznictwie Sądu Najwyższego, a zatem można je uznać za ugruntowane (orzeczenie z dnia 7 lutego 1972 r., III CRN 418/71, „Informacja Prawnicza” 1972, nr 3-4, poz. 3, wyroki z dnia 24 maja 1974 r., III CRN 94/74 i z dnia 8 maja 2001 r., IV CKN 235/00, nie publ. oraz postanowienia z dnia 27 maja 1990 r., II CKN 366/98, nie publ., z dnia 10 marca 1998 r., I CKN 543/97, nie publ., z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 742/98, nie publ. i z dnia 9 marca 2004 r., I CK 434/03, nie publ.). W powołanych orzeczeniach Sąd Najwyższy konsekwentnie stwierdzał, że służebność gruntową można nabyć przez zasiedzenie tylko wtedy, gdy trwale i widoczne urządzenie zostało wykonane przez „samoistnego posiadacza”, a nie przez właściciela nieruchomości, z której posiadacz korzysta w zakresie służebności. W przypadku służebności drogi koniecznej Sąd Najwyższy wskazywał, że samo korzystanie z drogi urządzonej na nieruchomości sąsiedniej przez jej właściciela w ogóle nie prowadzi do nabycia służebności drogi koniecznej przez zasiedzenie.

Wykładnię art. 292 k.c., według której służebność gruntową drogi można nabyć przez zasiedzenie tylko wtedy, gdy posiadanie polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia wykonanego przez posiadacza, nie zaś przez właściciela nieruchomości obciążonej uznał za zasadną również Trybunał Konstytucyjny, odwołując się do argumentu, że założenie trwałego i widocznego urządzenia ma stanowić ostrzeżenie dla właściciela przed skutkami korzystania z jego nieruchomości przez osobę nieuprawnioną (uzasadnienie wyroku z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98, OTK Zb. Urz. 1999, nr 4, poz. 78 oraz wyrok z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A Zb. Urz. 2003, nr 8, poz. 82).

Przedstawiona wykładnia art. 292 k.c. znajduje mocne oparcie w dyrektywie interpretacyjnej przepisów o zasiedzeniu, uwzględniającej aspekt konstytucyjnie gwarantowanej ochrony własności. Zasadą konstytucyjnie określoną, od której ustawodawca wyjątkowo odstępuje, jest nienaruszalność prawa własności. Instytucja zasiedzenia, mająca daleko idące skutki w odniesieniu do prawa własności, jest przykładem takiego wyjątkowego odstępstwa, wszelkie zatem wątpliwości nasuwające się przy jej interpretowaniu powinny być tłumaczone – co podkreślają także przedstawiciele nauki prawa cywilnego – na rzecz ochrony własności. Taka dyrektywa interpretacyjna niewątpliwie przemawia za wykładnią art. 292 k.c. przyjętą w zdecydowanie przeważających orzeczeniach Sądu Najwyższego, przyjmujących, że trwałe i widoczne urządzenia, z których korzysta posiadacz nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej, powinny być przez niego wykonane, tylko bowiem wtedy korzystanie z takich urządzeń może stanowić zewnętrzną oznakę władania cudzą własnością we wskazanym zakresie.

W postanowieniu z dnia 24 kwietnia 2002 r., V CKN 972/00 (OSP 2003, nr 7-8, poz. 100) Sąd Najwyższy – odchodząc od tego nurtu wykładni – stwierdził, że trwałe i widoczne urządzenie wprowadzić nie może być wykonane przez właściciela nieruchomości obciążonej, ale niekoniecznie musi to uczynić korzystający z urządzenia właściciel nieruchomości władnącej (posiadacz nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności). Pogląd ten, na co należy zwrócić uwagę, został wyrażony na tle szczególnego stanu faktycznego, chodziło bowiem o korzystanie z widocznego na powierzchni ziemi osadnika wraz z dołączoną do niego rurą kanalizacyjną, znajdującą się pod powierzchnią gruntu. W jeszcze dalej idącym postanowieniu z dnia 27 stycznia 2006 r., III CSK 38/05 (OSP 2006, nr 10 poz. 114), które spotkało się w piśmiennictwie zarówno z aprobatą, jak i z krytyką, Sąd Najwyższy uznał, że nabycie służebności przez zasiedzenie nie jest wyłączone z tego powodu, że urządzenie wykonane zostało przez właściciela nieruchomości obciążonej. Pogląd ten uzasadniony został jedynie stwierdzeniem, że „w treści art. 292 k.c. nie zawarto żadnych wymogów co do osoby dokonującej wzniesienia urządzenia, o którym mowa w tym przepisie, na co także zwracano uwagę w literaturze”.

Pogląd wyrażony w tych orzeczeniach, uzasadniony jedynie brakiem w treści art. 292 k.c. wymagań co do osoby, która ma urządzenie trwałe i widoczne

wykonać, budzi istotne zastrzeżenia w świetle argumentów przytoczonych na uzasadnienie stanowiska przeciwnego. Nie przekonuje także powoływany w literaturze argument, że szanse właściciela nieruchomości potencjalnie służebnej na powzięcie wiadomości o fakcie korzystania z jego nieruchomości przez osobę trzecią w zakresie służebności gruntowej są zagwarantowane przez ustawowe wymaganie samego korzystania przez posiadacza nieruchomości władnącej z urządzenia trwałego i widocznego. Nie może budzić wątpliwości, że gdy urządzenie wzniósł właściciel nieruchomości służebnej, jego szanse na dostrzeżenie korzystania z urządzenia przez osobę nieuprawnioną, zwłaszcza gdy właściciel nie korzysta na co dzień ze swej nieruchomości, są znikome lub w ogóle nie istnieją, stają się natomiast duże, przez co pozwalają na podjęcie działań i zachowań chroniących własność, gdy urządzenie trwałe i widoczne zbuduje posiadacz nieruchomości władnącej. Tylko w sytuacjach wyjątkowych, gdy chodzi o korzystanie z urządzenia w sposób szczególny, zwracający w sposób oczywisty uwagę właściciela nieruchomości na charakter posiadania osoby korzystającej z urządzenia (np. oparcie budynku o mur postawiony przez właściciela nieruchomości służebnej albo korzystanie z wykonanego nie przez posiadacza nieruchomości władnącej osadnika widocznego na powierzchni ziemi wraz z dołączoną do niego rurą kanalizacyjną), okoliczność, że wzniósł je właściciel nieruchomości obciążonej lub inna osoba, może – w konkretnym przypadku – nie stanowić przeszkody do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie.

Z tych względów należało uznać, że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności. Wykładnia art. 292 k.c. prowadząca do tej konkluzji uwzględnia istotę instytucji zasiedzenia służebności gruntowej, jej wyjątkowy charakter, przejawiający się w tym, że – odmiennie niż w stosunku do pozostałych ograniczonych praw rzeczowych – może zostać nabyta w drodze zasiedzenia, specyficzny charakter posiadania nieruchomości służebnej, funkcję ostrzegawczą trwałego i widocznego urządzenia, a także aspekt konstytucyjnie gwarantowanej ochrony własności, którego uwzględnienie nabiera w tym wypadku szczególnego znaczenia. Przedstawiona wykładnia art. 292 k.c. zapobiega także rozstrzygnięciom nieakceptowanym społecznie oraz sprzecznym z normami moralnymi w stosunkach prawnorzeczowych, a zwłaszcza sąsiedzkich.

W konsekwencji przedstawione zagadnienie prawne rozstrzygnięto, jak w uchwale.

Zdanie odrębne sędziego Dariusza Zawistowskiego

Sąd Najwyższy przedstawił do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi zagadnienie prawne wobec powzięcia wątpliwości, czy wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności gruntowej jest konieczną przesłanką zasiedzenia przez niego służebności. W podjętej uchwale zagadnienie to rozstrzygnięto w węższym zakresie, w odniesieniu do służebności gruntowej drogi dojazdowej, co było podyktowane okolicznościami faktycznymi sprawy, w której zagadnienie przedstawiono do rozstrzygnięcia na podstawie art. 398¹⁷ § 1 k.p.c. Uwzględniając jednak, że art. 292 k.c. określa przesłanki zasiedzenia służebności gruntowej niezależnie od rodzaju służebności, stwierdzenie, iż wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności gruntowej drogi dojazdowej stanowi przesłankę zasiedzenia tej służebności ma znaczenie szersze i odnosi się także do innych służebności gruntowych.

Konieczne jest również odniesienie się do użytego w uchwale pojęcia przesłanki zasiedzenia służebności gruntowej w postaci wykonania trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności, przy uwzględnieniu, że chodzi o jej rozumienie na gruncie przepisów prawa materialnego. W tym znaczeniu wskazuje się np. na przesłanki odpowiedzialności deliktowej; przesłanka jest wówczas rozumiana jako rodzaj warunku o charakterze prawnym, od którego ziszczenia się jest uzależnione powstanie założonego przez ustawę skutku. W powołanym przykładzie jest to np. czyn niedozwolony i wina sprawcy, które warunkują powstanie odpowiedzialności z tytułu czynu niedozwolonego. W odniesieniu do zasiedzenia służebności gruntowej stwierdzenie, że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności jest przesłanką zasiedzenia powinno zatem oznaczać, iż zasiedzenie służebności nie jest możliwe w innej sytuacji, bez spełnienia tej przesłanki. Na takie rozumienie pojęcia przesłanki zasiedzenia wskazywało również przedstawione zagadnienie prawne, skoro użyto w nim sformułowania o „koniecznej przesłance zasiedzenia”. W tym kontekście podjęta uchwała budzi zastrzeżenia z kilku powodów.

Po pierwsze, w uzasadnieniu uchwały stwierdzono, że w sytuacjach wyjątkowych wykonanie trwałego i widocznego urzędzenia przez właściciela nieruchomości, którą miałyby obciążać służebność gruntowa (dalej nieruchomość obciążona), może nie stanowić przeszkody do zasiedzenia służebności gruntowej. Jeżeli zatem dopuszcza się możliwość zasiedzenia służebności nawet tylko wyjątkowo, w sytuacji, w której trwałego i widocznego urzędzenia nie wykonał jednak posiadacz służebności, to nie wydaje się poprawne stwierdzenie, że jego wykonanie przez posiadacza jest przesłanką zasiedzenia służebności gruntowej. Koncepcja zakładająca istnienie „wyjątków od przesłanki” budzi jednocześnie zastrzeżenia z punktu widzenia stosowania jej w praktyce, powstaje bowiem wątpliwość, na podstawie jakich kryteriów można stwierdzić, że wyjątkowo można odstąpić od stwierdzenia istnienia przesłanki wskazanej w uchwale. Faktyczny brak takich obiektywnych kryteriów rodzi zaś niebezpieczeństwo dla pewności stosowania prawa. Ponadto treść uchwały nie uwzględnia tych wypowiedzi doktryny i stanowiska judykatury, które dopuszczają zasiedzenie służebności gruntowej w przypadku wykonania trwałego i widocznego urzędzenia przez osoby trzecie. Jeżeli przyjąć, że jest to pogląd uzasadniony, to również z tego względu trudno uznać za usprawiedliwioną ocenę, iż wykonanie takiego urzędzenia przez posiadacza jest przesłanką zasiedzenia.

Po drugie, treść uchwały wskazuje, że wykonanie trwałego i widocznego urzędzenia przez posiadacza służebności stanowi odrębną przesłankę zasiedzenia służebności gruntowej, należy zaś zauważyć, że art. 292 k.c. stanowi, iż do zasiedzenia służebności gruntowej stosuje się odpowiednio przepisy o nabyciu przez zasiedzenie własności nieruchomości. Przesłankami nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest posiadanie samoistne nieruchomości i jego nieprzerwane wykonywanie przez czas określony w ustawie, uzależniony od dobrej lub złej wiary (art. 172 k.c.). Wydaje się, że art. 292 k.c. zagadnienie to ujmuje podobnie i w powiązaniu z art. 352 k.c. na zasadach szczególnych reguluje jedynie charakter posiadania, które prowadzi do zasiedzenia służebności gruntowych. W tym zakresie wymaga, aby posiadanie służebności było związane z korzystaniem z trwałego i widocznego urzędzenia. Wykonanie takiego urzędzenia, które umożliwia dopiero korzystanie z niego przy posiadaniu służebności, stanowi zatem jedynie jeden z elementów złożonego stanu składającego się na posiadanie służebności gruntowej w rozumieniu art. 292 k.c. W konsekwencji kwestia wykonania

urządzenia, o którym mowa, powinna być rozważana w ramach przesłanki posiadania służebności, a nie jako przesłanka dodatkowa. Za taką oceną przemawia również to, że przewidziane w art. 292 k.c. wymaganie korzystania z trwałego i widocznego urządzenia odnosi się wyraźnie do pewnego stanu o charakterze ciągłym i długotrwałym, a wykonanie trwałego i widocznego urządzenia może być zdarzeniem jednorazowym, mogącym jednocześnie nawet znacząco wyprzedzać okres, w którym posiadacz służebności zaczął go wykorzystywać w ramach posiadania służebności. Wymaga też podkreślenia, że w judykaturze przyjmuje się, iż bieg terminu zasiedzenia służebności gruntowej rozpoczyna się dopiero od chwili, kiedy posiadacz służebności gruntowej przystąpił do korzystania z trwałego i widocznego urządzenia (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 1967 r., III CZP 12/67, OSNCP 1967, nr 12, poz. 212). Ponadto jest to zdarzenie natury faktycznej, którego ustawa nie wymienia jako przesłanki zasiedzenia. Trudno zatem postawić je na równi z posiadaniem służebności i wymaganym przez ustawę okresem posiadania, który w przypadku instytucji prawa dawności, w tym zasiedzenia, jest uznawany za zdarzenie prawne.

Po trzecie, budzi zastrzeżenia dokonany zabieg wykładni art. 292 k.c. wskazujący na istnienie przesłanki zasiedzenia służebności gruntowej w postaci wykonania trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności. Przesłanka ta niewątpliwie nie została wprost wysłowiona w art. 292 k.c.; została jako przesłanka dodatkowa wyinterpretowana z przepisu, który ma charakter regulacji szczególnej w odniesieniu do przepisów określających przesłanki zasiedzenia własności nieruchomości. Wydaje się, że za dopuszczalnością takiego zabiegu mógłby przemawiać jedynie jednoznaczny wynik wykładni przepisu. Taki warunek nie jest jednak spełniony w odniesieniu do przyjętej w uchwale wykładni art. 292 k.c.

W uzasadnieniu uchwały podkreślono, że konieczne było sięgnięcie do wykładni historycznej, funkcjonalnej i celowościowej art. 292 k.c., skoro przepis ten nie zawiera żadnej treści odnoszącej się do osoby, która wykonała trwałe i widoczne urządzenie. Wykładnia językowa art. 292 k.c. nie powinna ograniczać się jednak do tego stwierdzenia. W art. 292 k.c. nie ma mowy o osobie, która miałaby wykonać takie urządzenie z tej przyczyny, że przepis ten w ogóle nie wspomina o jego wykonaniu. Mówi się w nim jedynie o korzystaniu z urządzenia. Nie można w żadnym razie pomijać znaczenia tego sformułowania, nie sposób bowiem zakładać,

że ustawodawca nie dostrzegał różnicy między wykonaniem trwałego i widocznego urzędzenia a korzystaniem z niego jako okoliczności mających znaczenie dla możliwości zasiedzenia służebności. Powstaje zatem pytanie, dlaczego użył sformułowania jedynie o korzystaniu z urzędzenia, a pominął kwestię jego wykonania.

Wydaje się, że gdyby zamiarem ustawodawcy było uzależnienie możliwości zasiedzenia od wykonania urzędzenia przez posiadacza służebności nadałby art. 292 k.c. inną treść. Ograniczenie się do wymogu korzystania z urzędzenia o charakterze widocznym i trwałym należy zatem uznać za rozwiązanie celowe, ustawodawca musiał bowiem uwzględnić niewątpliwie różnorodny charakter służebności gruntowych, a przesłanki ich zasiedzenia określić uniwersalnie. Za takim rozwiązaniem mógł przemawiać także wspomniany w uzasadnieniu uchwały, ale nie przybliżony kontekst historyczny wprowadzenia uregulowania zawartego w art. 292 k.c. Należy zauważyć, że przed unifikacją prawa rzeczowego ustawodawstwa niektórych państw zaborczych dla zasiedzenia służebności gruntowych nie przewidywały dalej idącego wymogu niż posiadanie służebności przez okres wymagany do nabycia służebności przez zasiedzenie. Dodatkową przesłankę w postaci korzystania z trwałego i widocznego urzędzenia, zbliżoną do określonej w art. 292 k.c., wprowadził art. 184 § 1 Prawa rzeczowego. Rozwiązanie to było podyktowane obawą ze strony ustawodawcy, czy w przypadku służebności gruntowych ogólne przesłanki zasiedzenia nie prowadzą do przyznania właścicielowi nieruchomości obciążonej zbyt słabej ochrony przed możliwością zasiedzenia. Skoro przy uwzględnieniu tych wątpliwości wprowadzono do ustawy – jako wymóg dodatkowy – korzystanie z trwałego i widocznego urzędzenia, to należy zakładać, że uznano go za wystarczający dla ochrony interesów właściciela. Rozwiązanie takie należy uznać też za w pełni racjonalne, jeżeli uwzględni się, że do zasiedzenia, zgodnie z tym założeniem, mogłoby prowadzić jedynie nieprzerwane, kilkudziesięcioletnie posiadanie odpowiadające treści służebności, manifestujące się dodatkowo korzystaniem z trwałego i widocznego urzędzenia. Trudno zakładać, że w sytuacjach typowych, które w największym stopniu uwzględnia się przy konstruowaniu norm prawnych, właściciel nieruchomości obciążonej byłby wówczas pozbawiony np. możliwości stwierdzenia, że inna osoba korzysta z przejazdu przez jego nieruchomość z wykorzystaniem urzędzonej na niej drogi.

Przesłanki zasiedzenia służebności gruntowych wynikające wprost z brzmienia art. 292 k.c. stwarzają też dostateczną ochronę przed możliwością zasiedzenia służebności gruntowych w przypadkach, w których posiadanie odpowiadające treści służebności jest wynikiem dobrych stosunków sąsiedzkich i opiera się o udostępnienie nieruchomości obciążonej z grzeczności, co dla praktyki jest szczególnie istotne. Funkcja ostrzegawcza związana z wykonaniem trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności jest wówczas dla ochrony prawa własności bezprzedmiotowa. W uzasadnieniu uchwały trafnie zwrócono uwagę, że osoba korzystająca z cudzej nieruchomości dzięki grzeczności sąsiada nie może nabyć służebności gruntowej w drodze zasiedzenia, gdyż nie jest posiadaczem, lecz prekarzystą. Należy dodatkowo wskazać, że pojęcie posiadania służebności zdefiniowane w art. 352 k.c. odnosi się do formy posiadania odpowiadającej posiadaniu wykonywanemu przez osobę, której przysługuje służebność. Oznacza to istnienie po stronie posiadacza woli posiadania służebności i korzystanie z nieruchomości obciążonej w zakresie odpowiadającym treści służebności, bez względu na stanowisko jej właściciela. Należy przyjąć, że w tym znaczeniu w judykaturze pojawiało się wcześniej pojęcie „posiadania samoistnego służebności” i nie odnosiło się ono wprost do posiadania samoistnego w znaczeniu użytym w art. 336 k.c. Dla zasiedzenia służebności gruntowych miarodajne jest bowiem pojęcie posiadania zdefiniowane w art. 352 k.c. W związku z tym ocena istnienia przesłanki posiadania służebności wymaganej dla zasiedzenia powinna ograniczać się do stwierdzenia okoliczności wskazanych w art. 352 k.c.

Wydaje się, że decydującym motywem podjęcia uchwały o treści, że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności jest przesłanką zasiedzenia służebności gruntowej, było przekonanie o jego istotnej roli z punktu widzenia ochrony prawa własności. W kontekście przedstawionych uwag budzi jednak zastrzeżenia pogląd, że tylko urządzenia wykonane przez posiadacza nieruchomości stanowią widomy znak przestrzegający właściciela nieruchomości, iż istniejący na gruncie stan powstały na skutek działania osoby nieuprawnionej może doprowadzić do ograniczenia prawa własności. Niezależnie jednak od oceny w tym właśnie zakresie, przypisanie wykonaniu urządzenia przez samego posiadacza służebności decydującej roli nie jest uzasadnione także z innych powodów. Taka sama funkcja ostrzegawcza dla właściciela związana z wykonaniem urządzenia zostanie zrealizowana również wówczas, gdy urządzenie wykona każda inna osoba

niż właściciel nieruchomości obciążonej; dla właściciela jest wówczas widoczne, że inna osoba może korzystać z nieruchomości w sposób, który może doprowadzić do zasiedzenia służebności. Zwracano już na to uwagę w judykaturze, istotniejsze jest jednak to, że w praktyce, poza udostępnieniem nieruchomości z grzeczności, najczęściej dochodzi do korzystania z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności na podstawie nieformalnej umowy zawieranej pomiędzy posiadaczem służebności i właścicielem nieruchomości obciążonej. Zgodnie z art. 245 § 2 k.c., dla umownego ustanowienia służebności gruntowej zastrzeżona jest forma aktu notarialnego w odniesieniu do oświadczenia właściciela nieruchomości, który prawo ustanawia. W razie niezachowania tej formy umowa jest nieważna, nie ulega jednak wątpliwości, że właściciel nieruchomości obciążonej ma wówczas pełną wiedzę co do tego, iż druga strona umowy będzie korzystać z jego nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Dla jego świadomości w tym zakresie nie ma wówczas żadnego znaczenia kwestia, kto wykonał trwałe i widoczne urządzenie służące do wykonywania posiadania służebności, np. okoliczność, że szlak służący do przejazdu wykonał sam właściciel nieruchomości. Powstaje w związku z tym pytanie, dlaczego taki posiadacz służebności nie mógłby nabyć jej przez zasiedzenie, mimo że sam nie wykonał trwałego i widocznego urządzenia, skoro funkcja ostrzegawcza związana z wykonaniem urządzenia jest nieistotna dla możliwości powzięcia przez właściciela nieruchomości wiadomości o posiadaniu przez niego służebności. Stanowisko przyjęte w uchwale taką możliwość wyklucza.

Wykładnia art. 292 k.c. powinna oczywiście uwzględniać konstytucyjną zasadę ochrony własności, należy jednak pamiętać, że własność jest dobrem chronionym w granicach prawa. Przepisy, które dopuszczają zasiedzenie prawa własności nieruchomości, na warunkach przewidzianych w ustawie, nie godzą w zasadę ochrony prawa własności. Podobnie dotyczy to możliwości zasiedzenia służebności gruntowej, której ustanowienie ingeruje w prawo własności jedynie w pewnym zakresie i faktycznie prowadzi do ograniczenia prawa własności. Z tego punktu widzenia przesłanki zasiedzenia służebności gruntowej nie powinny iść dalej niż w przypadku zasiedzenia własności nieruchomości. Wprowadzenie w art. 292 k.c. możliwości nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie powinno także oznaczać możliwość realnego stosowania tego przepisu w praktyce. Powstaje zaś wątpliwość, czy sposób wykładni tego przepisu przyjęty w uchwale, uznający, że

wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności jest przesłanką zasiedzenia służebności i kładący nacisk na jego cel i funkcję, w kontekście ochrony prawa własności, nie jest zbyt restrykcyjny i nie oznacza nadmiernego ograniczenia możliwości stosowania instytucji zasiedzenia służebności gruntowych. Ponadto dotychczasowy dorobek judykatury wskazuje, że indywidualna ocena okoliczności towarzyszących posiadaniu różnorodnych rodzajowo służebności gruntowych i uwzględniająca sposób ich powstania wskazuje, że wręcz konieczne jest dopuszczenie możliwości zasiedzenia służebności także wówczas, gdy urządzenia służące wykonywaniu służebności wykonał właściciel nieruchomości obciążonej.

Te względy przemawiają przeciwko uznaniu podjętej uchwały za zasadną.