

POSTANOWIENIE

Dnia 21 sierpnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku B. D., B. K., A. W., A. P. i D. Ś.
przy uczestnictwie Miasta W.
o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 21 sierpnia 2019 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 25 stycznia 2018 r., sygn. akt IV Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do
ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W. oraz do
orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez wnioskodawców: B. D., B. K., A. W., A. P. oraz D. Ś.
postanowieniem z dnia 25 stycznia 2018 r. Sąd Okręgowy w W. zmienił zaskarżony
przez uczestnika W. postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 11 stycznia
2016 r. (sygn. akt I Ns (...)), w ten sposób, że w punkcie 1. wniosek oddalił.

Ponadto Sąd ten oddalił apelację w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach postępowania.

W sprawie tej ustalono co następuje:

Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2016 r. Sąd Rejonowy w W. ustalił, że wnioskodawcy: B. D., B. K., Z. P., D. Ś. nabyli na zasadach współwłasności w częściach równych przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. służebność gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu do nieruchomości położonej w W. przy ulicy E. 7 składających się z działek o numerach ewidencyjnych 32 i 52 z obrębu 3-12-63 przez nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 23/1 z obrębu 3-12-63 będącą własnością miasta W. w granicach pomiędzy punktami 101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127- 128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-101 uwidocznionymi na mapie sporządzonej przez geodetę M. Z., która stanowi integralną część jego orzeczenia, na rzecz każdorazowych właścicieli działek o numerach ewidencyjnych 32 i 52. Ponadto Sąd ten orzekł o kosztach postępowania.

Według ustaleń Sądu I instancji, w latach 30-tych XX wieku na nieruchomości stanowiącej obecnie działki o numerach ewidencyjnych 32 i 52 na granicy z nieruchomością o numerze ewidencyjnym 23/1 powstała drewniana brama wjazdowa oparta na dwóch słupach zbudowanych z białej cegły. Brama ta była jedynym dostępem do nieruchomości wnioskodawców. Droga wiodła od bramy przez działkę o numerze 23/1 i kończyła się na styku ze skrzyżowaniem obecnych ulic Z. i N. Dla nieruchomości wnioskodawców już w 1937 r. był zaprojektowany dostęp do drogi publicznej, jednakże projekt ten nigdy nie został zrealizowany.

W dniu 21 listopada 1956 r. J. D. i H. D. nabyli od H. K. i L. K. własność udziału 1/2 w nieruchomości przy ulicy Z. 7 (aktualnie N.). Od chwili nabycia tego udziału kupujący rozpoczęli gospodarowanie nią i zajęli się urządzeniem drogi dojazdowej do drogi publicznej - ulicy Z. Na wyjeżdżoną drogę rozpoczęli nawozić żużel, cegły i betonowe elementy celem jej utwardzenia. W dniu 10 grudnia 1976 r. dla nieruchomości składającej się z działek 52 i 32 został wydany akt własności ziemi.

Dnia 10 grudnia 2009 r. Sąd Rejonowy w W. stwierdził, że spadkobiercami po J. D. i H. D. są B. D. i J. D. w udziałach po 1/2. Aktem notarialnym z dnia 11 października 2010 r. J. D. sprzedał B. K. i A. W. swoje udziały spadkowe. Aktem notarialnym z dnia 19 czerwca 2012 r. B. D., B. K. i A. W. przenieśli na rzecz A. P. i D. Ś. udziały w wysokości 56/480 w nieruchomości przy ulicy N. 7.

Aktualnie wnioskodawcy korzystają z dojazdu zorganizowanego na działce 23/1 w granicach określonych na mapie geodezyjnej sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania. Nieruchomość przy ulicy N. nie ma dostępu do drogi publicznej.

Sąd I Instancji stwierdził, że pierwotni właściciele, tj. J. i H. D. wykonali utwardzony przejazd przez nieruchomość oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym 23/1. Uczynili to poprzez nawiezenie i ułożenie żużlu, a z czasem cegieł i kawałków betonu, przy czym ułożenie to nie miało charakteru chaotycznego, lecz było odpowiednio zorganizowane. Uczynili to wbrew wiedzy i woli właściciela nieruchomości. Szlak ten jest widoczny i pozwalał na względne wymierzenie go. To zdecydowało o uznaniu, że droga została w sposób trwały i widoczny urządzona.

Rozpoznający sprawę, w związku z apelacją uczestnika, Sąd Okręgowy zmienił orzeczenie Sądu I instancji i wniosek o zasiedzenie służebności oddalił.

W ocenie Sądu Okręgowego rację ma skarżący twierdząc, że nie zostały spełnione przesłanki określone w art. 292 k.c., które pozwalają na stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu, służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Kluczową kwestią dla prawidłowego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było zatem ustalenie, czy droga będąca przedmiotem niniejszego postępowania jest urządzona w sposób trwały i widoczny.

Jednocześnie wskazać należy, że judykatura w sposób dosyć obszerny sprecyzowała co należy uznać za trwałe i widoczne urządzenie. Bez wątpienia „urządzenie” oznacza konieczność działania przez człowieka w sposób świadomy i z zamiarem urządzenia drogi. Nie jest zatem możliwe by uznać, że droga została urządzona jedynie poprzez wyjeżdżenie jej. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem,

urządzenie drogi musi polegać na świadomym działaniu człowieka, które jest widoczne i dla wszystkich postronnych oczywistym jest istnienie drogi.

Analiza materiału dowodowego, w szczególności zaś zdjęć obrazujących stan faktyczny, prowadzi do jednoznacznej oceny, że przedmiotowa droga nie może zostać uznana za urządzoną w sposób trwały i widoczny. Rzeczywiście na działce ewidencyjnej 23/1 widoczne są ślady przejazdu samochodów, jednakże szlak ten wygląda na wyjeżdżony, nie zaś urządzony w sposób celowy. Również zeznania świadków nie mogą doprowadzić do uznania, że droga została urządzona w sposób celowy, albowiem nie sposób przyjąć, że utwardzeniem drogi jest miejscowe wysypywanie popiołu na szlak komunikacyjny. Już organoleptycznie można stwierdzić, że droga ta nie jest urządzona w sposób trwały, a nie spełnienie tej przesłanki uniemożliwia stwierdzenia zasiedzenia własności służebności gruntowej.

W rozpoznawanej sprawie, nawet jeżeli przyjąć, że droga była urządzona w rozumieniu art. 292 k.c. - na co w ocenie Sądu Okręgowego, nie ma żadnych dowodów - to była ona urządzona przez poprzedników prawnych wnioskodawców, nie zaś przez nich samych. To zaś ustalenie przesądza o niemożności stwierdzenia zasiedzenia przedmiotowej służebności gruntowej. Na marginesie wskazać należy, że brak było możliwości stwierdzenia zasiedzenia na rzecz J. D., albowiem przed datą jego śmierci nie upłynął dla niego termin do ewentualnego stwierdzenia zasiedzenia.

W ocenie Sądu Okręgowego, w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, brak jest jakichkolwiek przesłanek do uznania, że przedmiotowa droga jest urządzeniem trwałym i widocznym. Sąd Okręgowy nie zgadza się z twierdzeniami Sądu I Instancji, iż dla uznania trwałości i widoczności wystarczającym jest możliwość względnego wymierzenia drogi. Trwałe urządzenie drogi pozwala na jej wytyczanie w sposób ostateczny, nie zaś w sposób względny. Takie działania jak wysypywanie popiołu, czy też fragmentaryczne wysypywanie gruzu na drogę nie prowadzi do wytyczenia drogi w rozumieniu art. 292 k.c., zwłaszcza, że jak słusznie zauważył to skarżący, wysypywanie gruzu nastąpiło jedynie na niewielkich fragmentach szlaku.

Do stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej musi zostać wykazane ponad wszelką wątpliwość, że służebność ta polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Ciężar dowodu w tym zakresie bez wątpienia spoczywał na wnioskodawcach, zgodnie z ogólną zasadą ciężaru dowodu określoną w art. 6 k.c. i w ocenie Sądu Okręgowego, wnioskodawcy okoliczności tych nie wykazali.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy zarzucili:

I. Naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.: art. 386 § 1 i § 4 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. polegające na uwzględnieniu apelacji uczestniczka Miasta Stołecznego W., pomimo iż Sąd Okręgowy, kontynuując postępowanie rozpoczęte przed sądem pierwszej instancji, miał obowiązek zweryfikować wskazaną przez wnioskodawców podstawę faktyczną wniosku o stwierdzenie nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie tj.: przesłankę widocznego i trwałego urządzenia, którą zgodnie z wnioskiem wnioskodawców spełnia brama wjazdowa, znajdująca się na działkach objętych wnioskiem, podczas gdy Sąd II instancji nie odniósł się w treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia i nie zweryfikował w postępowaniu dowodowym podstawy faktycznej wniosku, a w konsekwencji pominął podstawę faktyczną wskazaną przez wnioskodawców w I instancji oraz w odpowiedzi na apelację;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

1) art. 292 k.c. w zw. z art. 352 k.c. przez błędną ich wykładnię, polegającą na uznaniu jakoby przesłanką stwierdzenia nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie miało być tylko wykonanie trwałego i widocznego urządzenia tylko przez aktualnego posiadacza służebności gruntowej,

2) art. 292 k.c. w zw. z art. 172 § 1 i § 2 w zw. z art. 176 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 352 k.c. przez błędną ich wykładnię, jakoby przesłanka wykonania trwałego i widocznego urządzenia stanowiła dodatkową przesłankę zasiedzenia służebności gruntowej, w sytuacji gdy wykonanie takiego urządzenia umożliwia korzystanie z niego przy posiadaniu służebności, a kwestia wykonania trwałego i widocznego

urządzenia powinna być rozważana w ramach przesłanki posiadania służebności prowadzącego do jej zasiedzenia, a nie jako osobna przesłanka jej zasiedzenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy ma ocena w świetle ustalonego stanu faktycznego, czy wnioskodawcy korzystają z trwałego urządzenia w rozumieniu art. 352 k.c. Sąd II instancji uwzględniając apelację przyjął, że brak podstaw do stwierdzenia, że wnioskodawcy używając drogi prowadzącej do stanowiącej ich własność nieruchomości, korzystają z trwałego i widocznego urządzenia, gdyż nie wykonali żadnych robót, które pozwoliłyby uznać, że droga jest wytworem ich działalności. Z art. 352 k.c. nie wynika, aby trwałe i widoczne urządzenie miało zostać urządzone przez wnioskodawców. Możliwie jest więc, tak jak w rozpoznawanej sprawie, że trwałe i widoczne urządzenie zostanie wykonane w ciągu wielu lat, przez poprzedników prawnych wnioskodawców. Sąd II instancji skupił się tylko na ustaleniu jaka była rola wnioskodawców, a nie odniósł się w ogóle do ustaleń poczynionych przez sąd I instancji. Trafnie wobec tego skarżący zarzucili naruszenia art. 386 § 1 i § 4 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. W sytuacji, gdy sąd I instancji po pierwsze ustalił, że na granicy nieruchomości wnioskodawców składającej się z działek 32 i 52 i nieruchomości uczestnika oznaczonej jako działka nr 23/1 powstała już w latach trzydziestych XX wieku drewniana brama wjazdowa oparta na dwóch słupach zbudowanych z białej cegły oraz, że przez bramę tą powstało przejście, które było jedynym dostępem do nieruchomości wnioskodawców. Po drugie, że poprzednicy prawni wnioskodawców wykonali utwardzony przejazd przez nieruchomość oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym 23/1. Przejazd ten powstał poprzez nawieszenie i ułożenie żużlu, a z czasem cegieł i kawałków betonu, przy czym ułożenie to nie miało charakteru chaotycznego, lecz było odpowiednio zorganizowane. Sąd II instancji natomiast który w ogóle nie odniósł się do tych ustaleń, a jedynie uznał, że organoleptycznie można stwierdzić, że droga ta nie jest urządzona w sposób trwały oraz iż wnioskodawcy nie wykonali sami drogi, z której korzystają, niewątpliwie naruszył wskazane przepisy.

Za zasadne należy także uznać zarzuty naruszenia prawa materialnego. Z art. 292 k.c. wynika, że przesłanką zasiedzenia służebności gruntowej jest korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia. Brak w tym przepisie jakiegokolwiek wzmianki na temat tego, kto takie urządzenia ma wykonać. Uzależnianie nabycia służebności drogi koniecznej od tego, żeby urządzenie to wykonali sami wnioskodawcy, a nie ich poprzednicy prawni, jak przyjął to Sąd Okręgowy, nie ma żadnych podstaw jurydycznych. Trafnie również skarżący zarzucają, że na tle art. 292 k.c. nie ma znaczenia, kto wskazane w tym przepisie urządzenie wykonał, a przesłankami zasiedzenia jest tylko korzystanie przez wnioskodawcę z trwałego i widocznego urządzenia oraz aby stan ten trwał przez czas określony przez przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie, do których wspomniany przepis odsyła.

Mając na względzie, że zarzuty zawarte w skardze kasacyjnej okazały się uzasadnione Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. orzekł, jak w sentencji postanowienia.

aj