

POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

w sprawie z wniosku M. G. , M. W. ,

A. M. i K. D.

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej "G." w P. I. M. , A. N. , L. N. ,

J. M. , M. B. ,

I. S. , K. P. , R. L. , S. K. , B. T. i D. K. M.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 lutego 2020 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania - Spółdzielni Mieszkaniowej
"G." w P.

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 26 stycznia 2018 r., sygn. akt XV Ca (...),

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

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. G. i M. G. wniesli o stwierdzenie, że współwłaściciele
nieruchomości gruntowej położonej w P., przy ul. G., stanowiącej działkę nr [...], dla której

Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), z dniem 1 maja 2005 r. nabyli przez zasiedzenie na niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w P. nr (...) służebność polegającą na prawie przejeżdżania przez podjazd do garażu na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), z którego korzystają stale i nieprzerwanie od 1 maja 1975 r.

Uczestniczka Spółdzielnia Mieszkaniowa „G.” w P. wniosła o oddalenie wniosku. Przyznała, że wnioskodawcy wybudowali garaż na nieruchomości, której są współwłaścicielami, a dojeżdżali do niego przez nieruchomość będącą we współużytkowaniu wieczystym Spółdzielni, za jej zgodą. Przejazdy wykonywali tylko wnioskodawcy, nie zaś pozostali współwłaściciele nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

Będący współużytkownikami wieczystymi nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) uczestnicy I. M., A. N., L. N., J. M., M. B., I. S., K. P., R. L., S. K., B. T. i D. K. M. poparli stanowisko Spółdzielni.

Wezwani do udziału w sprawie pozostali właściciele nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), tj. A. M., M. W. i K. D. przyłączyli się do żądania wniosku.

Postanowieniem z 29 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy w P. oddalił wniosek.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawcy M. G. i M. G. są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej położonej w P., przy ul. G., stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Udział we własności tej nieruchomości jest prawem związanym z przysługującą wnioskodawcom własnością lokalu nr 2, objętego księgą wieczystą nr (...). M. G. nabył udział we współwłasności nieruchomości gruntowej na podstawie darowizny z 23 października 1996 r. od ojca F. G..

Współwłaścicielami nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...), są także M. W., A. M. oraz K. D..

W kwietniu 1975 r. na nieruchomości gruntowej M. G. z mężem F. G. wybudowali garaż z prowadzącym do niego betonowym podjazdem. W tych pracach pomagał ówczesny współwłaściciel W. T. Podjazd zajął w części nieruchomość uczestników stanowiącą działkę nr [...]8, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą (...).

Inwestycja została zrealizowana na podstawie decyzji z 28 maja 1974 r. stanowiącej informację o możliwości i warunkach jej realizacji. Starając się o decyzję właściciele złożyli w urzędzie pisemną zgodę Spółdzielni Mieszkaniowej „G.” na przejazd przez teren Spółdzielni.

Garaż z podjazdem aktualnie funkcjonują na nieruchomości wnioskodawców i częściowo na nieruchomości uczestników postępowania.

M. G. i F. G. , a następnie M. G. nieprzerwanie od 1 maja 1975 r. dojeżdżali do garażu na nieruchomości przy ul. G. (działka nr(...)) od strony ul. T. i w drugą stronę, przez podjazd wybudowany na nieruchomości uczestników. W latach 80-tych z tego przejazdu korzystał również W. T. , a z przejścia korzystała też jego rodzina. Około roku 2000 - 2002 W. T. wybudował własny garaż na nieruchomości wnioskodawców, od strony ul. G. Spółdzielnia Mieszkaniowa „G. ” wyraziła na to pisemną zgodę. Obecnie z garażu postawionego przez W. T. korzystają jego następcy prawni, jednak ze względu na zmianę sposobu zagospodarowania terenu nie użytkują drogi prowadzącej przez nieruchomość Spółdzielni.

Poza wnioskodawcami nikt inny ze współwłaścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) nie korzystał z przejazdu przez działkę nr (...). Korzystają z niego natomiast członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „G.” mieszkający w budynku przy ul. T. w P..

W ocenie Sądu Rejonowego, wnioskodawcy wykazali, że korzystali z drogi na nieruchomości uczestników przez czas niezbędny do zasiedzenia służebności, przy czym korzystanie z niej przez W. T. zakończyło się w latach 80-tych. Wnioskodawcy korzystali z nieruchomości Spółdzielni za jej zgodą udzieloną w 1974 r. F. G. oraz W. T. , a zatem ich korzystanie z tej nieruchomości nie miało cech posiadania samoistnego. Wnioskodawcy M. W. , A. M. i K. D. nie korzystali z nieruchomości uczestnika.

Zdaniem Sądu Rejonowego powyższe okoliczności wskazują, że nie doszło do zasiedzenia służebności gruntowej na nieruchomości uczestników.

Postanowieniem z 26 stycznia 2018 r. Sąd Okręgowy w P., na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego z 29 stycznia 2015 r., zmienił to

postanowienie i stwierdził, że wnioskodawca M. G. i M. G. nabyli z dniem 1 maja 2005 r. przez zasiedzenie służebność gruntową polegającą na prawie korzystania z przejazdu i przechodu przez część nieruchomości położonej w P. przy ul. T. , stanowiącej działkę nr [...]8, objętą księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w P. , w zakresie określonym w opinii biegłego sądowego Ł. F. z 18 marca 2015 r., przy czym służebność ta przysługuje każdoczesnym właścicielom nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 2 położony w P. przy ul. G. nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą (...) i związanego z prawem własności tego lokalu udziału wynoszącego 1/3 część we współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w P. przy ul. G. , dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę *wieczystą* (...); w pozostałej części apelację oddalił.

W toku postępowania apelacyjnego zmarła wnioskodawczyni M. G. i uczestniczka A. K. , a w ich miejsce wstąpili M. G. , A. G i L. G. K. oraz D. M. .

Sąd Okręgowy stwierdził, że ustawodawca w art. 292 k.c. nie wymaga dla zasiedzenia służebności gruntowej samoistnego charakteru posiadania ani wykonania trwałego widocznego urządzenia przez posiadacza służebności. Sąd Okręgowy przychylił się do stanowiska wyrażonego przez SSN Dariusza Zawistowskiego w zdaniu odrębnym do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11 (OSNC 2011, nr 12, poz. 129). Uznał, że wnioskodawcy jako współwłaściciele lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. G. w P. i związanego z tym prawem udziału wynoszącego 1/3 część we współwłasności działki nr (...) mogli zasiedzieć służebność gruntową polegającą na prawie korzystania z przejazdu i przechodu przez część nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) chociaż to Spółdzielnia Mieszkaniowa „G.” utwardziła grunt pod drogę na swojej nieruchomości. Korzystanie przez wnioskodawców z działki nr [...]8 nie miało cech władztwa prekaryjnego.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyła skargą kasacyjną Spółdzielnia Mieszkaniowa „G.” w P.. Uczestniczka zarzuciła, że postanowienie to zostało wydane z naruszeniem prawa procesowego, to jest: - art. 321 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. w związku z art. 511 § 1 k.p.c. i art. 187 § 1 punkt 1 k.p.c. w związku z art. 610 § 1 k.p.c. w związku z art. 670 k.p.c. w związku z art. 677 § 1 k.p.c. przez

orzeczenie ponad żądanie wniosku, w szczególności przez stwierdzenie zasiedzenia służebności na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości lokalowej, podczas gdy wnioskodawcy domagali się stwierdzenia zasiedzenia służebności na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości gruntowej

Uczestniczka zarzuciła także, że zaskarżone orzeczenie zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, to jest: - art. 285 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 292 k.c. i stwierdzenie zasiedzenia służebności na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości lokalowej jako władającej, gdy z ustalonego stanu faktycznego nie wynika, by prawo dojazdu i przejazdu do garażu w jakikolwiek sposób zwiększało użyteczność nieruchomości lokalowej, której garaż nie stanowi części składowej, będąc częścią składową nieruchomości gruntowej; - art. 292 k.c. w związku z art. 352 § 1 k.c. w związku z art. 172 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 336 k.c. przez stwierdzenie zasiedzenia służebności w sytuacji, gdy wnioskodawcy korzystali z nieruchomości uczestniczki jako prekarzyści; - art. 292 k.c. przez dowolne przyjęcie, że nie wymaga on, by trwałe i widoczne urządzenie miał wykonać posiadacz służebności; - art. 176 § 1 k.c. w związku z art. 292 k.c. w zw. z art. 172 § 1 i 2 k.c. (w zw. z art. 348 k.c., 349 k.c., 350 k.c. oraz 351 k.c.), przez zaliczenie do okresu zasiedzenia posiadacza służebności w złej wierze M. G. okresu posiadania F. G. w sytuacji, gdy ten nie przeniósł posiadania służebności na syna.

Uczestniczka wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

O zakresie, w jakim w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia obowiązuje ustalona w art. 321 § 1 k.p.c. zasada związania sądu żądaniem wniosku, Sąd Najwyższy wypowiedział się w uchwale składu siedmiu sędziów z 11 czerwca 2015 r., III CZP 112/14 (OSNC 2015, nr 11, poz. 127). Przyjął w niej, że postępowanie o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w wyniku zasiedzenia - służące realizacji indywidualnych interesów poszczególnych podmiotów prawa cywilnego - nie przewiduje wyjątku od zasady określonej w art. 321 k.p.c., zgodnie którą sąd nie może orzekać co do

przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani zasądzać ponad żądanie. Oznacza to, że stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości może nastąpić tylko na rzecz osoby wskazanej przez wnioskodawcę lub innego uczestnika postępowania jako ta, która miała nabyć prawo, ale i to, że odnosi się ono do tej nieruchomości, którą wnioskodawca identyfikuje jako przedmiot zasiedzenia. To samo, odpowiednio, odnosi się do zasiedzenia służebności.

Żądanie wnioskodawców M. G. i M. G. - zgłoszone we wniosku wszczynającym postępowanie oraz sprecyzowane w piśmie z 18 kwietnia 2013 r. (k. 79) i na rozprawie 22 sierpnia 2013 r. - zmierzało do stwierdzenia, że jako współwłaściciele nieruchomości gruntowej położonej w P., przy ul. G., stanowiącej działkę nr(...), dla której Sąd Rejonowy w P. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) z dniem 1 maja 2005 r. nabyli przez zasiedzenie na niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w P. nr (...) służebność polegającą na prawie przejeżdżania przez podjazd do garażu, z którego korzystają stale i nieprzerwanie od 1 maja 1975 r. Żądanie w tym brzmieniu wyraźnie identyfikuje jako nieruchomość władnącą tę zabudowaną nieruchomość, która - w konsekwencji wyodrębniania własności lokali w budynku - stała się nieruchomością wspólną, związaną z prawami odrębnej własności lokali i w której wnioskodawcom przysługiwał udział wynoszący 1/3. Wnioskodawcy twierdzili, że na tej nieruchomości gruntowej postawili garaż, a pas gruntu zajęty na nieruchomości uczestników pod podjazd do garażu był przez nich nieprzerwanie wykorzystywany od 1 maja 1974 r.

Wezwani do udziału w sprawie pozostali właściciele nieruchomości mającej mieć status władnącej A. M. , M. W. i K. D. przyłączyli się do żądania wniosku (k. 305-306).

Rozstrzygnięcie wydane w sprawie przez Sąd Rejonowy dotyczy żądania w przytoczonej postaci, ale rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego od tego żądania odstępuje, co czyni zasadnym zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 321 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. w związku z art. 511 § 1 k.p.c. i art. 187 § 1 punkt 1 k.p.c. oraz art. 677 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy ustanowił służebność na rzecz innej nieruchomości niż ta, którą wnioskodawcy identyfikowali jako władnącą. Zachowanie związku z ich żądaniem przez nawiązanie do udziału nieruchomości gruntowej, który ma charakter prawa związanego z nieruchomością lokalową

uczynioną przez Sąd Okręgowy nieruchomością władnącą, nie wystarczy dla przyjęcia, że rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego odpowiada żądaniu wniosku.

Niemożliwy do odparcia na gruncie takich ustaleń, na bazie których zapadło zaskarżone postanowienie, jest też zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 285 § 1 i 2 w związku z art. 292 k.c. Stwierdzenie przez ten Sąd zasiedzenia służebności przejazdu po nieruchomości stanowiącej działkę nr [...]8 na rzecz nieruchomości stanowiącej lokal nr 2 przy ul. G., z uwagi na wykonywanie przez właścicieli tego lokalu przejazdów do garażu na działce nr (...), nie zostało poprzedzone ustaleniem, jaki jest rzeczowoprawny status tego garażu, a mianowicie, czy stanowi on część składową przypisaną nieruchomości lokalowej (art. 2 ust. 4 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 737), czy też część składową nieruchomości wspólnej. Powyższe ma znaczenie z punktu widzenia odpowiedzi na pytanie, na rzecz zwiększenia użyteczności której z nieruchomości wnioskodawcy wykonywali akty świadczące o korzystaniu z gruntu uczestników, niezależnie od tego, czy należy je zakwalifikować jako posiadanie służebności, które z założenia nie ma charakteru samoistnego, co trafnie zauważył Sąd Okręgowy, czy też jako władztwo prekaryjne.

Zasadność powyższych zarzutów skargi kasacyjnej jest wystarczającą przesłanką do uchylenia zaskarżonego postanowienia, bez odniesienia się do dalszych zarzutów skargi kasacyjnej. Zajęcie wobec nich stanowiska byłoby w obecnym stanie sprawy przedwczesne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398 § 1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

