



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

27 marca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Ewa Stefańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

SSN Jacek Grela

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 27 marca 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej D.N. i K.N.

od wyroku Sądu Okręgowego w Łomży

z 6 października 2021 r., I Ca 249/21,

w sprawie z powództwa D.N. i K.N.

przeciwko B.T., J.T., R.T. i M.T.

o roszczenia o przywrócenie stanu zgodnego z prawem,

**uchyla zaskarżony wyrok w całości i przekazuje sprawę
Sądowi Okręgowemu w Łomży do ponownego rozpoznania,
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

(AG)

UZASADNIENIE

Powodowie D. N. i K. N. wniesli o:

- zakazanie pozwanym B. i J. małżonkom T. oraz R. i M. małżonkom T. przechodzenia i przejeżdżania z działki nr [...], położonej w obrębie C., opisanej w księdze wieczystej nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wysokiem Mazowieckiem, oraz przechodzenia i przejeżdżania z bliżej opisanej działki nr [...]1 na działkę nr [...] przez granicę między tymi działkami na odcinku oznaczonym na mapie geodezyjnej załączonej do aktu notarialnego umowy sprzedaży z 4 czerwca 2014 r. punktami nr [...] przez punkt [...]1 do pkt [...]2;

- ustalenie, że nieodpłatna służebność gruntowa obciążająca działkę nr [...]1 na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr [...], polegająca na prawie przejazdu i przechodu po działce nr [...]1 wzdłuż granicy działek nr [...] i [...]1 poczynając od punktu geodezyjnego oznaczonego na mapie nr [...] przez pkt [...]1 do pkt [...]2 pasem o szerokości 6 m, nie ogranicza prawa powodów do wzniesienia na działce nr [...]1 na odcinku oznaczonym na mapie geodezyjnej punktami nr [...] przez pkt [...]1 do pkt [...]2, ogrodzenia bezpośrednio przy granicy z działką nr [...], ewentualnie ustalenie, że pas gruntu o szerokości 6 m na działce [...]1 wzdłuż granicy z działką [...] na odcinku oznaczonym na mapie geodezyjnej punktami [...] przez pkt [...]1 do pkt [...]2 obciążony służebnością przechodu i przejazdu, nie obejmuje pasa gruntu bezpośrednio przylegającego do granicy z działką [...] o szerokości 10 cm przeznaczonego na ogrodzenie na odcinku oznaczonym numerami geodezyjnymi [...] przez nr [...]1 do punktu nr [...]2.

Wyrokiem z 12 maja 2021 r. Sąd Rejonowy w Wysokiem Mazowieckiem oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani byli właścicielami działki położonej w obrębie C. nr [...]4 o powierzchni 1,1874 ha, którą podzielili na działki o nr [...]3, [...]1, [...]2 i [...]. Podział ten został zatwierdzony decyzją burmistrza C. z 19 listopada 2013 r. 4 czerwca 2014 r. pozwani zawarli z powodami w formie aktu notarialnego umowę, na podstawie której sprzedali powodom wszystkie przysługujące im udziały w działkach oznaczonych nr [...]1 i [...]2, o łącznej powierzchni 0,8854 ha, w obrębie C., gmina C., za cenę 1 035 918 zł, która to kwota pomniejszona została o 10 000 zł stanowiące równowartość partycypacji sprzedających w budowie wspólnego wjazdu z drogi krajowej na działki nr [...]1 i [...], a więc łącznie za kwotę 1 025 918 zł.

W akcie notarialnym D. i K. małżonkowie N. ustanowili na rzecz każdorazowych właścicieli działki oznaczonej nr [...], położonej w obrębie C., nieodpłatną służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu po działce nr [...]1 wzdłuż granicy działek nr [...] i [...]1, poczynając od punktu geodezyjnego oznaczonego na mapie numerem [...]3 do punktu [...]2 pasem o szerokości 4 m oraz od punktu [...]2 przez punkt [...]1 do punktu [...] pasem o szerokości 6 m, na co pozwani wyrazili zgodę. Natomiast B. i J. małżonkowie T. oraz R. i M. małżonkowie T. ustanowili na rzecz każdorazowych właścicieli działki oznaczonej nr [...]1, położonej w obrębie C., nieodpłatną służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu po działce nr [...] pasem o szerokości 4 m poczynając od punktu oznaczonego na mapie numerem [...]3 wzdłuż granicy z drogą krajową do punktu [...]2 oznaczonych na mapie stanowiącej załącznik do tego aktu, na co powodowie wyrazili zgodę.

Działka nr [...] zabudowana jest budynkiem o funkcji usługowo-handlowej, który powstał w 1995 r. Pozwani po zawarciu ww. aktu notarialnego, zgodnie z przyjętym w nim zobowiązaniem, przeprowadzili prace remontowe budynku, aby jego wygląd nie odbiegał od przyjętych wymogów estetycznych. W budynku znajdują się obecnie lokale wynajmowane przez pozwanych, apteka, sklep mięsny, piekarnia. Od strony ul. [...] znajdują się 2 lokale mieszkalne położone na parterze i pierwszej kondygnacji budynku, w których aktualnie nikt nie mieszka. Wejście do tych lokali znajduje się od szczytu budynku. Od frontu budynku jest zejście do kotłowni. Przed budynkiem urządzony jest parking, a pod pierwszym miejscem parkingowym znajduje się szambo. Od strony ul. [...] jest brama wjazdowa, z której obecnie nikt nie korzysta, prowadzi ona do „części zielonej” tej działki, za którą jest wejście do lokali mieszkalnych. Wjazd odbywa się po ustanowionych służebnościach. Działki nr [...]1, [...]2, [...] stanowią jeden kompleks, w środku którego nie ma żadnych ogrodzeń, a granice prawa własności zostały oznaczone za pomocą kostki brukowej odpowiedniego koloru. Na działkach nr [...]1 i [...]2 kostka ma kolor ciemniejszy i powstała wcześniej niż kostka brukowa na działce [...]. Klienci sklepu B. i lokali w budynku usługowo-handlowym na działce [...] parkują samochody według swojej wygody i własnego uznania, nie zważając na to, który parking należy do właściciela której działki.

Sąd Rejonowy wskazał, że bezsporny pomiędzy stronami był fakt ustanowienia służebności przechodu i przejazdu, inaczej natomiast strony interpretowały treść i sposób korzystania ze służebności. Zakres służebności został określony przez biegłego z zakresu geodezji w przedstawionej opinii, którą Sąd pierwszej instancji podzielił w całości. Sąd Rejonowy za wiarygodne uznał również przedłożone dokumenty.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że umowa określa treść służebności jako prawo przejazdu i przechodu po działce nr [...]1 wzdłuż granicy z działką nr [...], poczynając od punktu geodezyjnego [...]2 do [...]1 do [...], pasem o szerokości 6 m. Wskazana w akcie notarialnym treść służebności ma umiejscowić ją na gruncie, a nie określić sposób jej wykonywania. Brak jest innych podstaw do rozumienia tego zapisu z uwagi na społeczno-gospodarcze przeznaczenie służebności, zarówno w chwili jej ustanowienia, jak i obecnie. Zdaniem Sądu Rejonowego, należy uznać, że standardem w rozpatrywanych stosunkach jest swobodny dostęp także przez klientów do lokali usługowych. Przy czym, do ograniczenia zakresu służebności lub uwolnienia się od niej z powodu zmiany stosunków służą inne środki prawne, jak chociażby te przewidziane w art. 291 k.c. i art. 294 k.c.

W ocenie Sądu Rejonowego, brak jest podstaw do udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 251 k.c. Osobną kwestią z punktu widzenia zastosowania tego przepisu są ograniczenia w wykonywaniu spornej służebności wynikające z budowy ogrodzenia na granicy działek. Sąd pierwszej instancji wskazał, że służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, aby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej. Tymczasem wybudowanie ogrodzenia prowadziłoby do uniemożliwienia korzystania z ustanowionej służebności zgodnie z jej treścią, a ponadto pozbawiłoby dostępu do miejsc parkingowych klientów lokali na działce pozwanych i w istocie prowadziłoby do zmniejszenia atrakcyjności lokalu, co miałoby wpływ na prowadzoną działalność gospodarczą.

Wyrokiem z 6 października 2021 r. Sąd Okręgowy w Łomży oddalił apelację powodów i orzekł o kosztach postępowania.

W ocenie Sądu Okręgowego, zarzuty powodów co do pominięcia i nierozpatrzenia materiału dowodowego w sprawie, w szczególności w zakresie

przebiegu służebności biegnącej po pasie 6 m na nieruchomości powodów, nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy wskazał następnie, że żądanie powodów związane z wolą postawienia płotu na granicy działek, którą aktualnie wyznacza podwyższony krawężnik, nie zasługiwało na uwzględnienie, ponieważ brak jest podstaw do stwierdzenia, że pozwani wykonują służebność w sposób niewłaściwy. Sąd Okręgowy podkreślił, że sam charakter użytkowania działek, na których prowadzona jest działalność przez różnego rodzaju punkty handlowo-usługowe, warunkuje korzystanie z nich przez osoby trzecie - klientów sklepów znajdujących się na nieruchomościach obu stron. Zaakceptował też pogląd Sądu Rejonowego, że do ograniczenia zakresu służebności służą inne środki prawne, wskazane w art. 291 k.c. i 294 k.c.

Sąd Okręgowy stwierdził, że umowa określa treść służebności jako prawo przejazdu i przechodu po działce nr [...]1 wzdłuż granicy z działką nr [...] poczynając od punktu geodezyjnego [...]2 do [...]1 do [...], pasem szerokości 6 m, a wskazane w akcie notarialnym słowa „wzdłuż granicy” mają umiejscowić tę służebność na gruncie, a nie określić sposób jej wykonywania. Sąd odwoławczy wyjaśnił, że na mocy art. 287 k.c. zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się - w braku innych danych - według zasad współżycia społecznego, przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych. Potrzeba sięgania do art. 287 k.c. wystąpi więc co do zasady „w razie niedostatków umowy czy też innego źródła powodującego powstanie służebności”. Sąd Okręgowy uznał za prawidłowe wnioski Sądu Rejonowego odnoszące treść wykonywanej służebności do jej społeczno-gospodarczego przeznaczenia zarówno w chwili jej ustanowienia, jak i obecnie, a związanego ze swobodnym dostępem przez klientów do lokali handlowo-usługowych na nieruchomościach obu stron.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy uznał, że w okolicznościach sprawy nie doszło do naruszenia właścicielskich uprawnień powodów, o których mowa w art. 140 k.c. Z tych samych względów nie nastąpiło naruszenie art. 154 k.c., który zawiera domniemanie prawne wzruszalne, że mury, płoty, miedze, rowy i inne urządzenia podobne, a także drzewa i krzewy znajdujące się na granicy gruntów

sąsiadujących, służą do wspólnego użytku sąsiadów. Sąd pierwszej instancji stwierdził również, że przeprowadzone postępowanie nie dało podstawy do przypisania pozwanym naruszenia własności powodów w nieuprawniony sposób, co mogłoby uzasadniać roszczenie negatoryjne. Tymczasem, w przypadku roszczenia negatoryjnego kwalifikacja podmiotowa zależy wyłącznie od faktu naruszenia cudzego prawa własności i chodzi tutaj o naruszenie bezprawne, ponieważ tylko takie uzasadnia ochronę petytoryjną.

Powodowie wnieśli skargę kasacyjną, w której zaskarżyli wyrok Sądu Okręgowego w całości. Zarzucili naruszenie: art. 140 w zw. z art. 287 k.c. i art. 222 § 2 k.c.; art. 387 § 2¹ w zw. z art. 233 k.p.c. Na tej podstawie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi pozwani wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie w zakresie, w jakim skutkuje uchyleniem zaskarżonego wyroku w całości i przekazaniem sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Mają rację skarżący zarzucając naruszenie art. 140 w zw. z art. 287 k.c. oraz art. 222 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, a w konsekwencji także niewłaściwe zastosowanie. Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że umowa określająca treść służebności jako prawo przejazdu i przechodu po działce nr [...]1 wzdłuż granicy z działką nr [...] poczynając od punktu geodezyjnego [...]2 do [...]1 do [...] pasem o szerokości 6 m, określa jedynie umiejscowienie jej na gruncie, a nie określa sposobu jej wykonywania. Uznając, że skoro zakres służebności nie został w umowie określony, Sąd ten dokonał jej oznaczenia odwołując się do art. 287 k.c., co było postępowaniem wadliwym.

Art. 287 k.c. stanowi, że zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych. W judykaturze Sądu Najwyższego (zob. wyrok SN z 30 marca 2017 r., V CSK 617/16) wyjaśniono,

że znaczenie art. 287 k.c. w odniesieniu do służebności gruntowej ustanowionej na podstawie umowy jest ograniczone ze względu na daleko idącą jego zbieżność z regulacją art. 56 k.c. Zacieśnia się w istocie do zastąpienia przy określeniu zakresu i sposobu wykonywania służebności gruntowej ustanowionej umową „ustalonych zwyczajów”, o których mowa w art. 56 k.c., „zwyczajami miejscowymi”. Przyjmuje się, że ustanowiona służebność drogowa pozwala, co do zasady, w granicach jej społeczno-gospodarczego przeznaczenia, na wykonywanie jej także w sposób oraz w zakresie, który choć niestosowany w chwili ustanowienia, odpowiada potrzebom wynikłym z późniejszych przeobrażeń stosunków gospodarczych i społecznych, wywołanych postępowaniem.

W powołanym orzeczeniu wyjaśniono, że zakres służebności gruntowej, której źródłem jest umowa, i sposób, w jaki ma być wykonywana, określa przede wszystkim wola stron, przy uwzględnieniu - oczywiście - także, jak w przypadku wszystkich innych czynności prawnych, skutków, jakie łączą z tą umową: ustawa, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje (art. 56 k.c.). Umowa o ustanowienie służebności gruntowej może mieć, w zależności od potrzeb uzasadnionych okolicznościami danego przypadku, różny stopień szczegółowości. Przykładowo w umowie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu mogą strony zamieścić postanowienia określające czas korzystania z drogi w oznaczony sposób: kiedy można przechodzić, a kiedy przejeżdżać, godziny przejazdu, częstotliwość przejazdów, rodzaj dopuszczonych pojazdów, czy wszystkie osoby reprezentujące prawa właściciela mogą zarówno przechodzić, jak i przejeżdżać, czy też tylko niektóre z nich mogą przechodzić i przejeżdżać, a pozostałe wyłącznie przechodzić.

Także w piśmiennictwie podkreśla się, że zakres wykonywania służebności powinien być wskazany w umowie, orzeczeniu sądowym lub decyzji administracyjnej, na podstawie których dochodzi do jej ustanowienia. Natomiast reguła określona w art. 287 k.c. ma charakter pomocniczy. Wskazane w tym przepisie klauzule mają więc być przydatne dla szczegółowego dookreślenia (doprecyzowania) treści służebności, a nie mogą być jedyną wskazówką do ustalenia zakresu praw przysługujących nieruchomości władnącej, zwłaszcza zaś nie mogą prowadzić do sprzecznego z brzmieniem umowy oznaczenia treści służebności. Znajdzie ona zastosowanie przede wszystkim w tych wypadkach, gdy z aktu

kreującego służebność jasno nie wynika sposób jej wykonywania, a także wówczas, kiedy na skutek upływu czasu i zmiany warunków modyfikacji będą musiały ulec także zakres i metoda wykonywania służebności (zob. G. Sikorski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Warszawa 2019, art. 287, oraz powołana tam literatura).

W przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy ustalił, że zawarta w formie aktu notarialnego umowa określiła treść służebności gruntowej ustanowionej na rzecz pozwanych jako prawo przejazdu i przechodu po działce nr [...]1 wzdłuż granicy z działką nr [...] poczynając od punktu geodezyjnego [...]2 do [...]1 do [...] pasem o szerokości 6 m. Tymczasem z dalszych ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd odwoławczy wynika, że pozwani wykonują służebność niezgodnie z jej zakresem, albowiem przejeżdżają z działki nr [...] w poprzek działki nr [...]1, a nie wzdłuż. Jest to niezgodne z wpisem do księgi wieczystej i treścią aktu notarialnego. Dlatego powodowie chcą postawić na swojej nieruchomości ogrodzenie. Sąd Okręgowy wadliwie więc uznał, że zakres służebności nie został w umowie określony i ustalił jej treść odwołując się do art. 287 k.c., w sposób niezgodny z treścią aktu notarialnego.

W ten sposób Sąd Okręgowy naruszył art. 140 w zw. z art. 288 k.c., pozbawiając powodów części praw właścicielskich. Należy podkreślić, że klienci pozwanych parkują na działkach powodów, co nie jest objęte treścią służebności gruntowej, albowiem ma to miejsce dalej niż w pasie 6 m wzdłuż granicy nieruchomości. Wbrew pogładowi Sądu odwoławczego, za usprawiedliwienie tego naruszenia nie mogą być uznane wygoda klientów oraz utrzymanie atrakcyjności lokali dla ich najemców. Pozwani chcąc korzystać z nieruchomości powodów w zakresie przekraczającym ten, który wynika z ustanowionej służebności gruntowej, powinni dążyć do uregulowania tej kwestii w formie umowy.

W konsekwencji niepozbawiony racji jest również zarzut naruszenia art. 387 § 2¹ w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie części materiału dowodowego i niewyjaśnienie charakteru ustanowionej dla pozwanych służebności drogowej polegającej na korzystaniu z przechodu i przejazdu wzdłuż granicy działek nr [...] i [...]1, w celu umożliwienia dogodniejszego objazdu nieruchomości pozwanych i dostępu do dróg publicznych, tj. ul. [...]1 z jednej strony i ul. [...] z drugiej strony,

oraz przyjęcie domniemań faktycznych wbrew zwyczajom w zakresie ustanawiania służebności drogowej i doświadczenia życiowego, oraz pominięcie różnicy w określeniu służebności ustanowionej dla powodów, tj. wzdłuż granicy z drogą krajową, co oznacza przechód i przejazd w poprzek granic działek nr [...] i [...]1, co miało istotny wpływ na wynik sprawy.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy powinien uwzględnić zgromadzony materiał dowodowy w celu dokonania istotnych ustaleń faktycznych oraz ocenić roszczenia powodów w świetle obowiązującego prawa.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.

Jacek Grela

Ewa Stefańska

Kamil Zaradkiewicz

[wr]

[r.g.]