

POSTANOWIENIE

4 kwietnia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Paweł Grzegorzczak (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 4 kwietnia 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej H. G.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi

z 11 października 2023 r., III Ca 409/22,

w sprawie z wniosku H. G., J. G. i S. G.

z udziałem L. B., Z. T., W. M., S. M., P. M., M. B., R. B., B. S., I. S., K. K., F. spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością w A., M, C. i D. C.

o zasiedzenie służebności,

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

Władysław Pawlak Paweł Grzegorzczak Roman Trzaskowski

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy H. G., J. G. i S. G., jako współwłaściciele nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr [...], położonej w A. przy ul. [...], objętej księgą wieczystą nr [...], w ostatecznie sprecyzowanym wniosku, domagali się

stwierdzenia, że nabyli przez zasiedzenie służebność gruntową przechodu i przejazdu przebiegającą szlakiem o szerokości 3 m, przez: nieruchomość składającą się z działki ewidencyjnej nr [...], objętą księgą wieczystą nr [...]; nieruchomość składającą się z działki ewidencyjnej nr [...], objętą księgą wieczystą nr [...]; nieruchomość składającą się z działki ewidencyjnej nr [...], objętą księgą wieczystą nr [...] i nieruchomość składającą się z działki ewidencyjnej nr [...], objętą księgą wieczystą nr [...], najpóźniej z upływem 2014 r. (k. 37).

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił apelację wnioskodawczyni H. G. od postanowienia Sądu Rejonowego w Zgierzu oddalającego wniosek o zasiedzenie służebności gruntowej.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że wnioskodawczyni H. G. jest współwłaścicielką nieruchomości składającej się m.in. z działki ewidencyjnej nr [...] w 1/7 części, zaś wnioskodawcy J. G. i S. G. po 3/7 części. Wnioskodawczyni nabyła w 1983 r. od ojca udział w przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej działkę siedliskową, na której zamieszkiwała od urodzenia, na podstawie umowy darowizny, a w 1994 r. wraz z mężem wybudowała na tej nieruchomości drugi dom. Nieruchomość ta sąsiaduje z gruntami wykorzystywanymi niegdyś wyłącznie rolniczo. Do siedliska wnioskodawców prowadziły dwie drogi, z których jedna od ul. [...], a druga od strony dawnego lotniska. Droga polna od ul. [...], przecinająca działki ewidencyjne - aktualnie oznaczone nr [...], była wyjeżdżona przez wozy i maszyny rolnicze. Służyła właścicielom poszczególnych działek rolnych do dojazdu do nich i była udostępniana grzecznościowo wszystkim właścicielom położonych przy niej gruntów. Korzystał z niej również ojciec wnioskodawczyni, a następnie wnioskodawczyni jako z wygodniejszego dojazdu do siedliska. Właścicielami nieruchomości składającej się z działki nr [...], objętej księgą wieczystą nr [...], były uczestniczki L. B. i Z. T., które w toku postępowania zbyły ją na rzecz uczestników B. S. i I. S. Współwłaścicielami nieruchomości składającej się z działki nr [...], objętej księgą wieczystą nr [...] są K. K. oraz M. B. i R. B., a wcześniej stanowiła własność spółki z o.o. F. w A. Z kolei własność nieruchomości składającej się z działki nr [...], objętej księgą wieczystą nr [...], przysługuje uczestnikom M. B. i R. B., a wcześniej J. C. i K. C. Natomiast współwłaścicielami nieruchomości

stanowiącej działkę ewidencyjną nr [...], objętą księgą wieczystą nr [...], są W. M. w 5/8 częściach, P. M. w 1/8 części i S. M. w 2/8 części.

Ojciec wnioskodawczyni w koleinach drogi polnej prowadzącej od ul. [...] układał kamienie zbierane z pola, zaś wnioskodawczyni część tej drogi utwardziła gruzem oraz odpadami poremontowymi w postaci resztek kafelków i cegieł. W trakcie budowy przez wnioskodawczynię nowego domu po tej drodze przejeżdżały samochody z materiałami budowlanymi, a później z tego dojazdu korzystał listonosz oraz był wykorzystywany do wywozu samochodami odpadów z tej nieruchomości. W latach 2004-2010 przejazd był zarośnięty trawą i bez kolein, ale można było swobodnie przejechać samochodem. W 2008 r. Gmina A. wykonała przydrożne przepusty i wyłożyła kostką brukową zjazdy z pasa drogowego w dwóch miejscach, tj. od strony południowej nieruchomości wnioskodawców i od strony ul. [...] Po wykonaniu tych przepustów wnioskodawczyni umieściła przy wjeździe od strony ul. [...] tabliczkę z adresem swojej nieruchomości, ale tabliczkę skradziono. Część drogi polnej przebiegająca przez działkę nr [...] - przylegająca bezpośrednio do ul. [...] - nigdy nie była utwardzana gruzem ani innym materiałem.

W 2014 r. część drogi została utwardzona materiałem poremontowym. Wówczas Z. T., L. B. i J. C. skierowali do H. i W. G. pismo z żądaniem natychmiastowego zaprzestania zaśmiecania działek nr [...] oraz wywożenia na te działki gruzu, śmieci i wszelkich materiałów sypkich. Po otrzymaniu tego pisma wnioskodawcy nie wykonywali już na przedmiotowym terenie żadnych prac.

W zasobach Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Z. przechowywana jest mapa zasadnicza wykonana w latach 1974-1975, na której widnieje droga gruntowa przebiegająca przez działki oznaczone wówczas nr [...]. Obecnie droga ta widnieje jedynie na mapach rastrowych.

Uczestnicy M. i R. B. oraz B. i I. S. oglądając działki przed zakupem nie zauważyli tam żadnej drogi prowadzącej do siedliska wnioskodawców. Teren był porośnięty trawą, chwastami i krzakami. Do czasu urządzenia nowej drogi jeździli po całym terenie, głównie tam, gdzie były już ślady opon. Uczestnicy R. B. i K. K. usunęli cienką warstwę ziemi zawierającą odpady poremontowe z działki nr [...] oraz z części działki nr [...], gdyż podczas spacerów psy kaleczyły sobie łapy o

ostre krawędzie pozostałości ceramiki budowlanej. Obecnie na odcinku od przepustu urządzonego przez Gminę od ul. [...] w kierunku do jednej z bram siedliska wnioskodawczynie nie ma wyraźnych śladów drogi, zaś teren jest częściowo rozkopany, a w pobliżu zabudowań wnioskodawczynie porośnięty trawą. Przy wjeździe wyłożonym kostką od strony ulicy nie ma żadnych śladów utwardzenia, a w dalszej części, w kierunku nieruchomości wnioskodawców, widoczne są na gruncie resztki cegieł i kafelków. Na rozkopanym terenie widoczne są w niektórych miejscach pozostałości cienkiej warstwy gruzu.

Sądu Rejonowego powołując się na art. 292 k.c. i stosowne judykaty wyjaśnił, że wnioskodawcy nie wykazali, że przez 30 lat korzystali jako samoistni posiadacze z trwałego szlaku drogowego o szerokości trzech metrów, wyraźnie wytyczonego, utwardzonego i widocznego dla właścicieli potencjalnie obciążonych nieruchomości. W ocenie Sądu *a quo* można uznać jedynie, że na objętym wnioskiem terenie istniała droga polna, z której korzystali wszyscy rolnicy dojeżdżający do sąsiadujących ze sobą pól na zasadzie dobrosąsiedzkich relacji. Właściciele nieruchomości składającej się z działki nr [...] wykorzystywali tę drogę także jako dojazd do swojego siedliska, na co godzili się właściciele nieruchomości położonych bliżej ul. [...] i nawet jeżeli ten szlak drogowy był wyrównywany przez ojca wnioskodawczynie przez układanie kamieni polnych w koleinach w celu ułatwienia przejazdu, to nie jest to równoznaczne z powstaniem trwałego i widocznego urządzenia, z którego korzystanie prowadzi do nabycia przez zasiedzenie służebności drogowej. Wnioskodawczynie dokonała częściowego utwardzenia drogi prowadzącej do siedliska, prawdopodobnie w związku z budową nowego domu i koniecznością dojazdu cięższych pojazdów, co jednak nie oznacza, że zostały spełnione przesłanki z art. 292 k.c. Brak jest dowodów na to, że utwardzenie to wykonano już w 1983 r., a zatem że już wtedy istniało trwałe i widoczne urządzenie, którego istnienie jest niezbędnym warunkiem nabycia służebności w drodze zasiedzenia. Poza tym nie utwardzono gruzem drogi, w zakresie objętym żądaniem wniosku, na całej jej długości, tj. od wjazdu od ul. [...] do bramy wnioskodawców, tylko na pewnym odcinku, którego przebieg trudno jest ustalić. Część drogi polnej była usytuowana na nieruchomości

składającej się z działki nr [...], której współwłaścicielami są wnioskodawcy, ale nawet na tym odcinku nie widać wyraźnego zarysu drogi.

Sąd drugiej instancji przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i podzielił dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną wniosku o zasiedzenie, w szczególności, że wnioskodawcy nie byli samoistnymi posiadaczami przedmiotowej drogi. Nie byli bowiem wyłącznymi użytkownikami tej drogi, a fakt korzystania z niej przez inne osoby (właściciele sąsiednich działek oraz sąsiednich gruntów rolnych) był powszechnie znany i niekwestionowany. Po drugie, okoliczność, że po wysypaniu na drogę odpadów budowlanych nastąpiła zdecydowana reakcja właścicieli tych nieruchomości, którzy zażądali zaprzestania takiego działania, do czego wnioskodawcy dostosowali się, świadczy, iż nie byli oni postrzegani przez otoczenie jako właściciele drogi, jak również przemawia za brakiem przekonania u samych wnioskodawców o prawie do rozporządzania drogą. Kwestie związane z uzyskaniem przez wnioskodawczynię pozwolenia na budowę domu w 1994 r. Sąd odwoławczy uznał za drugorzędne dla rozstrzygnięcia istoty sprawy. Nawet dzieląc stanowisko wnioskodawczyni, iż w momencie wydania decyzji administracyjnej istniała utwardzona droga dojazdowa do jej gospodarstwa oraz mająca szerokość co najmniej 3,5 m, nie sposób wyprowadzić wniosku o samoistnym, trwającym 30 lat posiadaniu ww. drogi przez wnioskodawców oraz wykonywaniu regularnych prac utwardzających w tym okresie.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni H. G. wniosła o uchylenie postanowienia Sądu drugiej instancji wraz ze zniesieniem postępowania odwoławczego od dnia 29 stycznia 2023 r. i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego uchylenie i zmianę postanowienia Sądu pierwszej instancji przez uwzględnienie wniosku. Zarzuciła naruszenie: 1) prawa procesowego, tj. art. 379 pkt 2 k.p.c. na skutek wydania orzeczenia co do istoty sprawy pomimo, że jedna z uczestniczek postawienia – K. C. już wtedy nie żyła, co uzasadniało zawieszenie postępowania, a w konsekwencji orzeczenie to zapadło w warunkach nieważności postępowania; art. 387 § 2¹ pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. przez zaniechanie odniesienia się przez Sąd drugiej instancji do wszystkich zarzutów apelacyjnych, a w szczególności do

zarzutu naruszenia art. 231 k.p.c.; 2) prawa materialnego, tj. art. 292 k.c. w zw. z art. 352 § 2 k.c. przez uznanie, iż nie mogło dojść do zasiedzenia służebności drogowej, ponieważ uczestnicy postępowania nie użytkowali drogi jako posiadacze samoistni oraz ich użytkowanie nie polegało na korzystaniu z widocznego i trwałego urządzenia (sposób utwardzania drogi przez wnioskodawców nie spełnił przesłanki trwałego widocznego urządzenia) przez wymagany ustawą czas, w szczególności poprzez uznanie, że aby doprowadzić do zasiedzenia służebności gruntowej wnioskodawcy powinni być wyłącznymi użytkownikami drogi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zgodnie z art. 510 § 1 k.p.c., zainteresowanym, jest każdy, czyich praw dotyczy wynik sprawy. W judykaturze pojęcie to ujmuje się szeroko, przyjmując, że interes prawny w rozumieniu tego przepisu może być nie tylko bezpośredni, ale także i pośredni (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 1976 r., III CRN 91/76, OSNCP 1977 nr 3, poz. 52). Szerokie ujęcie interesu prawnego jako przesłanki uzasadniającej przypisanie określonej osobie statusu zainteresowanego nie zwalania sądu od obowiązku dokonania oceny w okolicznościach faktycznych danej sprawy, kto jest oraz kto powinien być uczestnikiem postępowania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2014 r., V CSK 686/13, nie publ.). Sąd może odmówić dalszego udziału w postępowaniu nieprocesowemu osobie, która brała w nim udział, chociaż nie jest zainteresowana prawnie jego wynikiem (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1969 r., II CZ 43/69, OSNCP 1970 r. nr 4, poz. 63, z dnia 1 października 1999 r., II CKN 606/99, OSNC 2000 nr 4, poz. 68), przy czym odmowa dopuszczenia do dalszego udziału w charakterze uczestnika osoby, która w nim uczestniczyła, może nastąpić wtedy, gdy w pełni uzasadniają to okoliczności faktyczne konkretnej sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2013 r., IV CZ 96/13, nie publ.).

Z ustaleń faktycznym Sądów *meriti*, a przede wszystkim z danych zawartych w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości wskazanych we wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogowej wynika, że uczestniczka K. C. wraz ze swoim mężem - uczestnikiem J. C. zbyli nieruchomość składającą się z

działki nr [...], po wcześniejszym jej podziale geodezyjnym, jeszcze w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, zaś nabywcy (pod tytułem szczególnym) zostali wezwaniu do udziału w sprawie w charakterze uczestników. Sądy obu instancji nie badały tego, jaki interes prawny w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c. mają w dalszym udziale w charakterze uczestników zbywcy (względnie ich następcy prawni pod tytułem ogólnym) nieruchomości objętych wnioskiem o zasiedzenie. Przedmiotem sprawy jest żądanie zasiedzenia służebności drogowej, a zgodnie z art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa m.in. przeciwko służebnościom drogi koniecznej.

Zważywszy na skutki prawne instytucji zasiedzenia służebności gruntowej w stosunku do nieruchomości obciążonej, które nie powodują utraty prawa własności przez właściciela takiej nieruchomości, tak jak to ma miejsce w przypadku zasiedzenia nieruchomości, kwestia kręgu zainteresowanych w odniesieniu do obydwu tego rodzaju spraw nie może być automatycznie utożsamiana. O ile w postępowaniu o zasiedzenie nieruchomości zrozumiąły jest udział zbywców, w sytuacji gdy ze względu na datę zasiedzenia ma to przełożenie - na przykład - na prawa emerytalne (z KRUS) zbywców nieruchomości, którzy zawarli umowy w przedmiocie gospodarstwa rolnego na podstawie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (jedn. tekst: Dz. U. z 2024 r., poz. 90), zaś ewentualne zasiedzenie części nieruchomości rolnych skutkowałoby tym, iż w chwili zawarcia tego typu umowy jej przedmiot nie stanowił już gospodarstwa rolnego, o tyle w sprawie o zasiedzenie służebności taki problem nie występuje.

Poza tym z akt sprawy nie wynika, aby nabywcy nieruchomości objętych wnioskiem występowali w stosunku do zbywców z roszczeniami z tytułu rękojmi za ich wady prawne. Wnioskodawczyni w skardze kasacyjnej nie wskazuje jakichkolwiek okoliczności, w świetle których uzasadnione byłoby przyjęcie, iż K. C. po zbyciu nieruchomości, której dotyczy wniosek przysługuje status zainteresowanej w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c.

Dlatego też brak jest uzasadnionych przesłanek do przyjęcia, że zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego jest dotknięte zarzucaną w skardze kasacyjnej nieważnością. Problem oceny interesu prawnego w wyniku postępowania w tej sprawie dotyczy także innych osób, które występują w charakterze uczestników pomimo, że jeszcze przed wydaniem postanowienia przez Sąd odwoławczy, a w niektórych przypadkach przed wniesieniem wniosku o zasiedzenie zbyli nieruchomości (k. 3 i 92). Sąd drugiej instancji rozpoznając ponownie sprawę w pierwszej kolejności powinien ustalić prawidłowy krąg uczestników, badając interes prawny przede wszystkim zbywców nieruchomości stanowiących przedmiot wniosku.

2. Sąd drugiej instancji wadliwie przyjął, że jedną z kumulatywnych przesłanek nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej jest samoistne posiadanie. Wprawdzie art. 292 zd. 2 k.c. w zakresie dotyczącym zasiedzenia służebności gruntowej i nieunormowanym w art. 292 zd. 1 k.c. nakazuje odpowiednie stosowanie przepisów o zasiedzeniu, ale zgodnie z art. 352 § 1 i 2 k.c. kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności, a do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. W związku z czym posiadanie prowadzące do nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej różni się od posiadania samoistnego nieruchomości jako jednej z przesłanek nabycia nieruchomości przez zasiedzenie. Wnioskodawcy wystąpili z żądaniem nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej, a wobec tego nie byli obowiązani do wykazania samoistności posiadania opisanego we wniosku pasa drogowego. Odpowiednie zastosowanie przepisów oznacza konieczność uwzględnienia istoty i celu danej instytucji prawnej poddanej ocenie w perspektywie przepisów regulujących inną instytucję.

Posiadanie służebności polega na korzystaniu z cudzej nieruchomości w taki sposób, w jaki czyni to mający służebność. Jest to więc posiadanie zależne w rozumieniu art. 336 k.c. bowiem unormowana w art. 285 § 1 k.c. konstrukcja służebności gruntowej, polega na ograniczeniu właściciela innej nieruchomości (obciążonej tą służebnością) - na rzecz właściciela nieruchomości władnącej - prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej

może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności. Oczywiście przez wzgląd na przesłanki wskazane w art. 292 k.c. przedmiotem zasiedzenia służebności gruntowych mogą być jedynie tzw. służebności czynne, tj. polegające na tym, że właściciel nieruchomości jest uprawniony do korzystania w określony sposób z innej nieruchomości, czyli takie, z którymi łączy się wkraczanie w sferę uprawnień właścicielskich właściciela innej nieruchomości. Służebność gruntowa jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 k.c.).

Z posiadaniem służebności gruntowej łączy się określona władza nad rzeczą i tego rodzaju posiadanie może być wykonywane sporadycznie, jeśli tak wynika z treści służebności. Niemniej jednak takie posiadanie musi mieć cechę stabilności, a zatem nie może być przypadkowe (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1967 r., III CR 270/66, OSNCP z 1967 r., nr 9, poz. 160). W tym kontekście nie niweczy przesłanki posiadania służebności gruntowej (drogowej) okoliczność, że właściciel nieruchomości, na której to posiadanie służebności jest wykonywane przez właściciela sąsiedniej nieruchomości również wykorzystuje w takim lub podobnym celu swoją nieruchomość.

Rzecz jasna, nie można *a limine* wykluczyć możliwości nabycia własności wydzielonej pod pas drogowy części nieruchomości, ale muszą być spełnione przesłanki z art. 172 i n. k.c., tj. m.in. samoistne posiadanie w rozumieniu art. 336 k.c. i wówczas następuje zasiedzenie prawa własności nieruchomości, a nie służebności gruntowej, co wymaga podziału geodezyjnego nieruchomości i wyodrębnienia nowej nieruchomości gruntowej, stanowiącej pas drogowy. W przypadku, gdy powyższe przesłanki spełnia kilku posiadaczy samoistnych, mogą oni nabyć przez zasiedzenie udziały we własności tak wydzielonej nieruchomości.

Posiadanie służebności gruntowej jest posiadaniem zależnym, a wobec tego wykonanie trwałego i widocznego urządzenia, nawet razem z właścicielem (właścicielami) nieruchomości, na której (których) znajduje się to urządzenie a następnie korzystanie z niego zarówno przez posiadacza w zakresie odpowiadającym takiej służebności gruntowej, jak i przez właściciela (właścicieli) nieruchomości, spełnia przesłankę z art. 352 k.c. w zw. z art. 292 k.c., gdyż - jak już wspomniano - posiadanie zależne w zakresie służebności gruntowej różni się od posiadania samoistnego.

3. Sąd odwoławczy również błędnie uznał, że nie może dojść do nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej (w stanie faktycznym służebności drogowej) w przypadku, gdy właściciele innych nieruchomości również korzystają z takiej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej. Otóż przedmiot zasiedzenia służebności gruntowej (art. 292 k.c.) musi mieć odwzorowanie w ogólnej konstrukcji służebności (art. 285 § 1 k.c.) ustanawianej na podstawie czynności prawnej, orzeczenia sądowego albo decyzji administracyjnej. Służebność gruntowa, także nabyta przez zasiedzenie, obciąża nieruchomość jako całość. Służebność gruntowa nie może obciążać ani udziału we własności, ani tylko tej części fizycznej, na której jest wykonywana. Tak samo nie jest możliwe zasiedzenie udziału w służebności gruntowej, tak jak to ma miejsce przy nabyciu przez zasiedzenie współwłasności nieruchomości, czyli w określonych ułamkowo udziałach. Innymi słowy, w sytuacji gdy z nieruchomości obciążonej korzystają także właściciele innych nieruchomości, każdy z nich - o ile spełnia przesłanki z art. 292 k.c. - może nabyć samodzielnie przez zasiedzenie służebność gruntową, a nie udział w takiej służebności. Wniosek taki można wyprowadzić również art. 249 § 1 k.c., który stanowi o kilku ograniczonych prawach rzeczowych obciążających tą samą rzecz i reguluje kwestię pierwszeństwa ich wykonywania (zob. też art. 287 k.c. i art. 251 k.c.). Służebność gruntowa jest prawem związanym z nieruchomością władnącą, stanowiąc jej część składową (art. 50 k.c.).

4. Jak wynika z art. 292 k.c. szczególną przesłanką nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej jest istnienie trwałego i widocznego urządzenia umożliwiającego wykonywanie służebności. Pojęcie „urządzenia” oznacza wynik celowego działania ludzkiego uzewnętrzniony w trwałej postaci widocznych

przedmiotów, wymagających do swego powstania pracy ludzkiej. Ocena charakteru tego rodzaju urządzenia następuje na tle okoliczności faktycznych danej sprawy. Przyjmuje się, że zasadniczo tego rodzaju urządzenie musi być wykonane przez posiadacza służebności, gdyż tylko wtedy stanowi ono możliwy do spostrzeżenia znak ostrzegawczy właściciela nieruchomości, że inna osoba korzysta z niej (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 24 maja 1974 r., III CRN 94/74, OSNCP 1975, nr 6, poz. 94). Nie stoi jednak na przeszkodzie w nabyciu przez zasiedzenie służebności gruntowej okoliczność, że posiadacz służebności wykonał na nieruchomości trwałe i widoczne urządzenie wspólnie z jej właścicielem, gdyż służebność gruntowa jedynie ogranicza władztwo właściciela nieruchomości służebnej (obciążonej). Właściciel takiej nieruchomości również może korzystać z trwałego i widocznego urządzenia.

W konsekwencji za trwałe i widoczne urządzenie w rozumieniu art. 292 k.c. należy rozumieć trwałą postać widocznego przedmiotu materialnego, jako rezultatu świadomego działania człowieka, który to przedmiot ponadto odpowiada treści służebności pod względem gospodarczym i zarazem umożliwia lub ułatwia korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie treści danej służebności, wykonane na cudzej nieruchomości lub co najmniej wkraczające w jej sferę (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, OSNC 2011, nr 12, poz. 129). Dlatego urządzeniem takim nie jest droga polna powstała na skutek stałego przejeżdżania pewnym szlakiem i zaznaczona na gruncie jedynie koleinami lub śladami przepędzania bydła (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 26 listopada 1959 r., I CR 516/59, OSN 1962, nr 1, poz. 8).

Bieg zasiedzenia rozpoczyna się od dnia przystąpienia przez posiadacza służebności gruntowej do jej wykonywania, czyli korzystania z tego urządzenia w zakresie odpowiadającym treści służebności (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z 21 kwietnia 1967 r., III CZP 12/67, OSNCP z 1967 r., nr 12, poz. 212).

Sąd odwoławczy nie uwzględnił całokształtu okoliczności faktycznych sprawy, a w konsekwencji przedwcześnie uznał, iż nie zostały wykazane przez wnioskodawczynię przesłanki konieczne do nabycia przez zasiedzenie służebności

drogowej, w szczególności przesłanka korzystania z trwałego i widocznego urządzenia w złej wierze przez okres co najmniej 30 lat.

W obowiązującym modelu apelacji pełnej rola sądu drugiej instancji nie ogranicza się jedynie do samego aktu kontroli zaskarżonego rozstrzygnięcia. Celem postępowania apelacyjnego jest bowiem ponowne i wszechstronne merytoryczne rozpoznanie sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2017 r., IV CZ 10/17, nie publ.). Artykuł 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd drugiej instancji obowiązek ponownego rozpoznanie sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd drugiej instancji powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia. Określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego. Ponadto sąd drugiej instancji w ramach ustalonego stanu faktycznego stosuje z urzędu prawo materialne i co najistotniejsze sąd odwoławczy jest związany jedynie zarzutami naruszenia prawa procesowego (por. uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). Dlatego sąd drugiej instancji rozpoznając apelację powinien odnieść się do wszystkich tych zdarzeń i zarzutów zgłoszonych w postępowaniu apelacyjnym, które mogły spowodować skutki materialno-prawne (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2015 r., III CSK 401/14, nie publ., wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2012 r., II CSK 314/11, nie publ. oraz dnia 7 listopada 2013 r., V CSK 550/12, nie publ.). O prawidłowym zastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tego zastosowania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., III CSK 147/12, nie publ. oraz przywołane tam orzecznictwo).

W świetle poczynionych przez Sądy *meriti* ustaleń faktycznych nie ulega wątpliwości, że ewentualna realizacja przez wnioskodawców i ich poprzednika prawnego przesłanek wymaganych do zasiedzenia służebności gruntowej mogła mieć miejsce jedynie do końca 2014 r., kiedy to wnioskodawcy po raz ostatni

naprawiali sporny pas drogowy i już tamtędy nie przejeżdżali. Jakkolwiek wnioskodawcy po wezwaniu ich przez właścicieli nieruchomości, przez które przebiega pas drogowy nie wykonywali aktów posiadania na spornym szlaku, ale i nie usunęli gruzu poremontowego, który tam wysypali w 2014 r. Wobec tego należało zbadać czy w okresie co najmniej 30 lat wstecz od 2014 r. na spornym szlaku drogowym wnioskodawcy i ich poprzednik prawny wykonywali akty posiadania służebności gruntowej (drogowej), korzystając z trwałego i widocznego urządzenia w rozumieniu art. 292 k.c. Z ustaleń faktycznych nie wynika, by przed 2014 r. właściciele nieruchomości położonych pomiędzy nieruchomością wnioskodawców i ul. P., sprzeciwiali się korzystaniu z tego dojazdu przez wnioskodawców i ich poprzednika prawnego.

Sąd odwoławczy bezzasadnie zdyskwalifikował okoliczność, że w pierwszej połowie lat 90-tych ubiegłego wieku wnioskodawczyni wykorzystywała sporny szlak drogowy do transportu materiałów budowlanych w związku z budową domu na nieruchomości składającej się z działki nr [...]. Wprawdzie od tego czasu do końca 2014 r. nie upłynęło 30 lat, ale korzystanie z tego pasa w celu transportu materiałów budowlanych świadczy nie tylko o tym, że pas ten był przystosowany do przejazdu samochodów ciężarowych ze znacznym tonażem, lecz także i o tym, że stan tej drogi w postaci trwałego i widocznego urządzenia był ustabilizowany. Następnie po tej drodze jeździły samochody, którymi wywożono odpady z posesji wnioskodawców. Trudno zgodzić się z tezą Sądów obu instancji, iż sporny pas drogowy był jedynie drogą polną z wyjeżdżonymi koleinami. Gdyby droga ta nie była należycie utwardzona i sukcesywnie naprawiana, to nie mogłyby tam przejeżdżać samochody o znacznych gabarytach konstrukcyjnych z materiałami budowlanymi i po odbiór odpadów. Sądy pominęły zeznania świadka D. J., iż „przejazd ten lepiej wyglądał niż droga gminna” (k. 266). Zapewne gdyby przedmiotowy przejazd nie był należycie przystosowany jako droga, to wnioskodawczyni wykorzystywałaby do transportu materiałów budowlanych drugi z dojazdów do nieruchomości, tj. od strony lotniska. Zresztą dowód z oględzin, chociaż przeprowadzony w 2021 r. potwierdził, że sporny szlak był utwardzony warstwą gruzu poremontowego i innymi odpadami budowlanymi (k. 294), a Sąd

meriti ustalił, że w latach 2004-2010 droga ta choć porośnięta trawą zapewniała swobodny przejazd i nie było kolein.

Sporny szlak drogowy do nieruchomości wnioskodawców powinien być oceniany jako całość, a przede wszystkim, czy jako całość był przejezdny niezależnie od pory roku i warunków atmosferycznych. Zatem fakt, że na pewnym jego fragmencie nie było widocznych śladów utwardzania (Sądy ustaliły, że utwardzanie pasa drogowego miało miejsce na długości 75%) sam przez się nie niweczy jeszcze realizacji przesłanek wymaganych do zasiedzenie służebności gruntowej. Zresztą z protokołu oględzin nie wynika, aby na całym pasie w wybranych miejscach (w tym zwłaszcza w zakresie nieruchomości składającej się z działki nr [...] - bezpośrednio przylegającej do ul. [...]) dokonano stosownych odkrywek wierzchniej warstwy drogowej. Z kolei z ustaleń faktycznych Sądów obu instancji wynika, że nowi właściciele jednej z nieruchomości zebrali z pasa drogi warstwę gruzu i odpadów budowlanych. Należy też zauważyć, że na mapie sytuacyjno - wysokościowej z 1994 r. zaznaczono przebieg spornego pasa jako „dr.” (k. 8). Cechą charakterystyczną tego rodzaju map jest inwentaryzacja przebiegu urządzeń przesyłowych, usytuowania budynków i budowli, co wynika z art. 27 i n. ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (jedn. tekst: Dz. U. z 2024 r., poz. 1151) i aktów wykonawczych.

Jeśli chodzi o czas sprzed budowy nowego domu przez wnioskodawczynię, to Sądy *meriti* pominęły, że na mapie z lat 70-tych ubiegłego wieku nakreślony został sporny pas drogowy, jako przecinający na pół nieruchomości (dłuższe boki przebiegały z północy na południe), które uległy podziałowi (k. 157) i następnie zostały zbyte, zaś obok tej drogi równolegle przebiega napowietrzna linia energetyczna (k. 262).

Z ustaleń faktycznych wynika, że wnioskodawcy, a zwłaszcza wnioskodawczyni i ich poprzednik prawny uczestniczyli wraz z właścicielami innych nieruchomości w utwardzaniu spornego pasa drogowego i przystosowaniu go do stałego dojazdu do tych nieruchomości, przy czym z uwagi na charakter nieruchomości składających się z działek ewidencyjnych nr [...] właściciele tych nieruchomości wykorzystywali ten szlak do pól uprawnych, natomiast

wnioskodawczyni, a wcześniej jej poprzednik prawny wykorzystywali go jako dojazd do siedliska (przed wybudowaniem domu przez wnioskodawczynię na nieruchomości składającej się m.in. z działki ewidencyjnej nr [...] istniały już stare zabudowania). Niewątpliwie dojazd do siedliska wymagał większego utwardzenia drogi niż do pól uprawnych, a zatem właściciel siedliska musiał bardziej dbać o jej przejezdność.

Trzeba jednak zauważyć, że do nieruchomości wnioskodawców oprócz spornego pasa (tj. od zachodu) prowadziła także druga droga od strony lotniska, czyli od południa (k. 262). Nie zostało jednak wyjaśnione, która z tych dróg stanowiła główny dojazd do nieruchomości wnioskodawców, a wcześniej ich poprzednika prawnego, a ponadto jaką rolę dla siedliska na nieruchomości składającej się m.in. z działki ewidencyjnej nr [...] pełnił ten drugi dojazd. Pomocne w ocenie znaczenia każdego z tych dojazdów do siedliska może mieć usytuowanie w stosunku do nich zabudowań, w tym garażu i podwórka oraz szerokość bram wjazdowych, zwłaszcza że działka nr [...] ma dużą powierzchnię i od strony południowej bezpośrednio przylega do innej drogi, której status też nie został wyjaśniony przez Sądy *meriti*.

Z powyższych względów, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

Władysław Pawlak

Paweł Grzegorzcyk

Roman Trzaskowski

[SOP]

[r.g.]