

POSTANOWIENIE

Dnia 2 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Henryk Pietrkowski

SSN Paweł Grzegorzczak

w sprawie z wniosku J. U.
przy uczestnictwie D. B., K. G. i W. G.
o stwierdzenie nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 2 czerwca 2017 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki D. B.
od postanowienia Sądu Okręgowego w S.
z dnia 2 marca 2016 r., sygn. akt I Ca (...),

1) oddala skargę kasacyjną;

**2) zasądza od uczestniczki D. B. na rzecz wnioskodawcy
kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) zł, tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 20 października 2015 r. Sąd Rejonowy w L. stwierdził, że właściciel działki nr 141/2, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 1 P. miasto, gmina P., powiat p., województwo (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), z dniem 26 czerwca 2005 r. nabył przez zasiedzenie służebność gruntową przejścia i przejazdu, obciążającą część działki nr 141/1, położonej w obrębie nr 1 P. miasto, gmina P., powiat p., województwo (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...)/8, na powierzchni 0,0029 ha, oznaczonej jako wariant II na mapie

opracowanej przez geodetę B. Z. 22 czerwca 2015 r. w celu opisanie przebiegu służebności będącej przedmiotem postępowania i przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Sąd Rejonowy ustalił, że J. U. (ojciec uczestniczki D. B.) i I. U. (brat J. U. i ojciec wnioskodawcy J. U. i uczestniczki K. G.) byli współwłaścicielami zabudowanej działki nr 141, w P. przy P. w częściach ułamkowych po 1/2. Działka ta od strony P. na całej szerokości była zabudowana domem. Od strony P. nie było na nią wjazdu, a jedyny wjazd na podwórko znajdował się od ulicy S.

Postanowieniem z 1 lutego 1984 r. Naczelnik Miasta i Gminy P. wyraził zgodę na podział działki nr 141 na dwie części o równych powierzchniach, ze wspólnym wjazdem od ul. S.. J. U., I. U. i D. B. 26 czerwca 1985 r. zawarli umowę w formie aktu notarialnego, na mocy której J. U. i I. U. znieśli współwłasność działki nr 141, w ten sposób, że J. U. otrzymał działkę nr 141/1, a I. U. działkę nr 141/2 z prawem korzystania ze wspólnego wjazdu urządzonego na działce nr 141/1, po czym J. U. darował swojej córce E. B. działkę nr 141/1.

Uczestniczka D. B. jest nadal właścicielką działki nr 141/1. Na skutek spadkobrania i przeniesienia własności współwłaścicielami działki nr 141/2 są obecnie: wnioskodawca J. U. w 1/2 części i uczestnicy K. G. i W. G. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej w 1/2 części.

Przed 26 czerwca 1985 r. wszyscy współwłaściciele działki nr 141 i ich domownicy korzystali z wjazdu na tę działkę urządzonego od ul. S., a po tej dacie korzystali z niego na dotychczasowych zasadach właściciele działki nr 141/2 i ich domownicy. Wjazd był utwardzony, początkowo we wjeździe była zamontowana ta sama brama, co przed zniesieniem współwłasności. Później D. B. wstawiła nową bramę. Około 2001 r. K. G. urządziła w bramie furtkę dla pieszych. W latach 2008-2009 D. B. przebudowała budynki znajdujące się obok wjazdu na działki nr 141/2 od ul. S. i nadbudowała pomieszczenia nad wjazdem, ułożyła nową kostkę brukową we wjeździe, wstawiła od strony ul. S. nową bramę, a poprzednią bramę przeniosła od strony podwórka. Współwłaściciele działki nr 141/2 otrzymali od niej pilota i klucze od bram wjazdowych ustawionych od ul. S. Współwłaściciele działki nr 141/2 nadal faktycznie korzystają z wjazdu od ul. S. przez działkę nr 141/1.

Zdaniem Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki nabycia w drodze zasiedzenia przez właścicieli działki nr 141/2 służebności gruntowej przejścia i przejazdu przez działkę nr 141/1, w pasie zaznaczonym przez geodetę na mapie w wariantie II, bowiem poprzednicy prawni J. U. oraz K. G. i W. G., a od 26 czerwca 1985 r. do chwili obecnej wnioskodawca i uczestnicy będący właścicielami działki nr 141/2, posiadają samoistnie działkę nr 141/1 w zakresie tak określonej służebności. Wykonywanie służebności polega na korzystaniu z widocznego i trwałego urządzenia w postaci utwardzenia terenu i bramy z furtką. Poprzednik prawny wnioskodawcy i uczestników K. G. i W. G. - I. U. uzyskał posiadanie samoistne nieruchomości obciążonej w zakresie służebności gruntowej przejścia i przejazdu przez działkę nr 141/1 w dobrej wierze, ponieważ jego prawo zostało opisane w akcie notarialnym zniesienia współwłasności i nie budzi wątpliwości, że zgodnym zamiarem J. U. i I. U. było ustanowienie prawa przejścia i przejazdu przez działkę nr 141/1 dla każdorazowego właściciela działki nr 141/2. Współwłaściciele nieruchomości znoszący jej współwłasność nie wiedzieli, że notariusz sporządzający akt notarialny zniesienia współwłasności opisał to prawo tak nieprecyzyjnie, że nie zostało ujawnione w księdze wieczystej. Podstawą uwzględnienia żądania wnioskodawców był art. 292 k.c.

Postanowieniem z 2 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację uczestniczki D. B. od postanowienia Sądu Rejonowego z 20 października 2015 r.

Sąd Okręgowy zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i stwierdził, że nie podziela zapatrywania wyrażonego w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11 (OSNC 2011, nr 12, poz. 129), że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką jej zasiedzenia. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu uchwały dopatrywał się stwierdzeń, które zaprzeczają kategoryczności tej tezy. Sąd Najwyższy przyjął bowiem, że w sytuacjach wyjątkowych, gdy chodzi o korzystanie z urządzenia w sposób szczególny, zwracający uwagę właściciela nieruchomości na charakter posiadania osoby korzystającej z niego (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 wznosił je właściciel nieruchomości obciążonej lub inna osoba, może - w konkretnym przypadku - nie stanowić przeszkody do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie.

Sąd Okręgowy odwołał się do poglądu wyrażonego w uzasadnieniu zdania odrębnego sędziego D. Z. do powołanej wyżej uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego i podkreślił, że w art. 292 k.c. nie ma mowy o osobie, która miałaby wykonać urządzenie umożliwiające korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie treści służebności, a możliwość jej nabycia przez zasiedzenie powiązana została z przesłanką jedynie korzystania z trwałego i widocznego urządzenia. Ograniczając wymagania stawiane posiadaczowi dążącemu do zasiedzenia służebności do korzystania z trwałego i widocznego urządzenia na nieruchomości obciążonej, ustawodawca miał na uwadze różnorodny charakter służebności gruntowych, a przesłanki ich zasiedzenia określił uniwersalnie.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób jest przyjąć, żeby uwadze właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 141/1 mogło ująć to, że właściciel nieruchomości stanowiącej działkę nr 141/2 przechodzi i przejeżdża na tę nieruchomość przez wykorzystywany wspólnie przejazd urządzony na działce nr 141/1. O takim sposobie dostępu do wydzielanych nieruchomości zdecydowali współwłaściciele w umowie z 26 czerwca 1985 r., w której znalazło się sformułowanie, że I. U. otrzymuje na własność działkę nr 141/2 z prawem korzystania ze wspólnego wjazdu na działkę nr 141/1. Wykładnia tego oświadczenia woli dokonana zgodnie z art. 65 k.c. musi prowadzić do wniosku, że owo „prawo korzystania ze wspólnego wjazdu” nie było związane z osobą I. U., lecz było niezbędne do korzystania z przyznanej mu nieruchomości, stanowiło przy tym warunek dokonania określonego podziału działki nr 141. Świadczy o tym szereg okoliczności: po podziale działka nr 141/2 nie miała dostępu do drogi publicznej, wcześniej istniał jeden wspólny wjazd, który został uwzględniony w projekcie podziału, bracia U., dokonując zniesienia współwłasności byli już w podeszłym wieku i mieli raczej na uwadze interesy swoich następców, aniżeli własne (J. U. w tym samym akcie przeniósł własność przyznanej mu nieruchomości na rzecz córki). Potwierdza taką interpretację późniejsze zachowanie właścicieli obu działek, zgodne korzystanie z wjazdu, dokonywanie w

nim ingerencji również przez współwłaściciela działki nr 141/2 (zamontowanie furtki) oraz udostępnienie im przez D. B. kluczy i pilota do bramy. „Trwałe i widoczne urządzenie” w postaci utwardzonego wjazdu na działkę nr 141 i bramy istniało już w momencie, kiedy wyodrębniono z niej działki nr 141/1 i nr 141/2. Współwłaściciele tej działki wykonali wjazd na nią przed podziałem, stanowił on ich wspólny majątek i mógł być urządzeniem wykonanym wspólnie.

Wejście w posiadanie służebności przez właścicieli działki nr 141/2 - z uwagi na treść umowy z 26 czerwca 1985 r. - nastąpiło w dobrej wierze. Chociaż bowiem postanowienia umowy znoszącej współwłasność i oświadczenie o sposobie zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej powstającym nieruchomościom były na tyle ogólne, że nie pozwoliły na wpis służebności gruntowej w księgę wieczystą, to w kontekście okoliczności zawarcia umowy w pełni uzasadniały przekonanie właścicieli działki nr 141/2, że korzystając z wjazdu niczyich praw nie naruszają. Domniemanie dobrej wiary posiadacza (art. 7 k.c.) może wzruszyć jedynie dowód, że w chwili rozpoczęcia posiadania w zakresie odpowiadającym służebności wiedział lub mógł się dowiedzieć o tym, że narusza prawo innej osoby. Oznacza to konsekwentnie, że późniejsze dowiedzenie się przez posiadacza o stanie rzeczy skutkującym zmianą dotychczasowego przekonania, dla biegu terminu zasiedzenia nieruchomości nie ma znaczenia.

Dokonaną przez Sąd Rejonowy wykładnię prawa materialnego i interpretację faktów w kontekście art. 292 oraz 172 i 176 k.c. Sąd Okręgowy uznał za prawidłową.

W skardze kasacyjnej od postanowienia z 2 marca 2015 r. uczestniczka D. B. zarzuciła, że zostało ono wydane z naruszeniem prawa materialnego, tj. 292 k.c., przez jego błędne zastosowanie w sytuacji, gdy właściciele działki nr 141/2 korzystali z trwałego i widocznego urządzenia wykonanego przez właściciela działki obciążonej 141/1; - art. 176 k.c. przez jego odpowiednie zastosowanie w ustalonych okolicznościach; - art. 172 § 1 k.c. przez jego odpowiednie zastosowanie w ustalonych okolicznościach, podczas gdy nie wynika z nich, żeby wnioskodawca i uczestnicy, na rzecz których nastąpiło zasiedzenie, byli posiadaczami służebności w dobrej wierze.

Uczestniczka zarzuciła też, że zaskarżone postanowienie zapadło z naruszeniem prawa procesowego, tj.: art. 365 k.p.c. przez błędną wykładnię i w konsekwencji naruszenie powagi rzeczy osądzonej postanowienia wydanego w postępowaniu wieczystoksięgowym, którym odmówiono wpisu służebności drogi koniecznej na podstawie oświadczeń złożonych w umowie z 26 czerwca 1985 r.

Uczestniczka wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i w uwzględnieniu jej apelacji oddalenie wniosku ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Bezzasadnie skarżąca zarzuca, że zaskarżone postanowienie zapadło z naruszeniem art. 365 k.p.c. Trzeba odnotować, że treść zarzutu wskazuje na jego powiązanie z § 1 tego przepisu, ale skarżąca nie oznaczyła wyraźnie jednostki redakcyjnej art. 365 k.p.c., do której się odwołuje.

Art. 365 § 1 k.p.c. statuuje związanie prawomocnym wyrokiem zarówno stron postępowania, sądu, który go wydał, jak i innych sądów i organów państwowych. Związanie to sprowadza się do obowiązku respektowania tej skonkretyzowanej normy, która zawarta została w sentencji prawomocnego wyroku (postanowienia co do istoty sprawy). Postanowieniem, na którego wydanie powołuje się skarżąca, jest wydane w postępowaniu wieczystoksięgowym orzeczenie, którym oddalono wniosek o wpis służebności gruntowej z obciążeniem nieruchomości stanowiącej działkę nr 141/1 do księgi wieczystej, w warunkach gdy podstawą jego dokonania miało być oświadczenie złożone w notarialnej umowie zniesienia współwłasności z 26 czerwca 1985 r.

Z uwagi na przedmiot i charakter postępowania wieczystoksięgowego postanowienie oddalające wniosek o wpis oznacza tylko tyle, że wpis nie mógł być dokonany na tej podstawie, na którą powołał się wnioskujący. Sądy orzekające w niniejszej sprawie w pełni respektowały stanowisko zajęte przez sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym co do tego, czy oświadczenie właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 141/1, złożone przy zawarciu umowy z 26 czerwca 1985 r. było wystarczające do powstania służebności drogi koniecznej na

rzecz nieruchomości stanowiącej działkę nr 141/2 z datą jego złożenia. O zastosowaniu przez Sąd w niniejszej sprawie wykładni tego oświadczenia w sposób prowadzący do naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. można by mówić wtedy, gdyby Sądy przyjęły, że na rzecz nieruchomości stanowiącej działkę nr 141/2 ustanowiona już została służebność drogi koniecznej z obciążeniem nieruchomości stanowiącej działkę nr 141/1 i to na podstawie oświadczenia właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 141/1 złożonego w akcie notarialnym z 26 czerwca 1985 r. Takie stanowisko oznaczałoby, że do nabycia służebności nie mogłoby dojść przez zasiedzenie.

Sądy orzekające w niniejszej sprawie, tak samo jak sąd wieczystoksięgowy, przyjęły, że oświadczenie właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 141/1 złożone 26 czerwca 1985 r. nie doprowadziło do powstania służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości stanowiącej działkę nr 141/2. Oświadczenie to stanowiło jednak ważną informację o intencjach stron dokonujących zniesienia współwłasności co do zasad, według których ma nastąpić zapewnienie dostępu do drogi publicznej nieruchomościom powstającym przez podział. Sąd Okręgowy z zachowaniem reguł oznaczonych w art. 65 k.c. wyłożył intencje J. U., który złożył to oświadczenie woli i trafnie wyliczył argumenty przeczące temu, żeby J. U. złożył rozważane oświadczenie w zamiarze ustanowienia wyłącznie służebności osobistej na rzecz I. U.

Przesłanki nabycia przez zasiedzenie służebności drogi koniecznej wynikają z art. 292 k.c. Warunkiem nabycia przez zasiedzenie takiej służebności jest posiadanie nieruchomości w zakresie jej treści przez odpowiednio długi czas, różny w zależności od tego, czy posiadanie wykonywane było w dobrej, czy w złej wierze. Posiadanie to musi być wykonywane przy wykorzystaniu trwałego i widocznego urządzenia na nieruchomości obciążonej. W uchwale składu siedmiu sędziów z 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, Sąd Najwyższy przyjął, że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia, przy wykorzystaniu którego posiadacz służebności manifestuje swoje władanie cudzą nieruchomością mogące doprowadzić do powstania na niej obciążenia, powinno nastąpić jego staraniem. Sąd Okręgowy trafnie przytoczył motywy uzasadniające takie stanowisko, a mianowicie potrzebę zabezpieczenia interesów właściciela nieruchomości, na której może dojść

do powstania obciążenia i stworzenia mu warunków do sprzeciwienia się władaniu nieruchomością przez posiadacza. Sąd Okręgowy przytoczył jednak także obszerny fragment wyводу Sądu Najwyższego zawartego w motywach powołanej uchwały składu siedmiu sędziów, z którego wynika, że w sytuacjach szczególnych, gdy chodzi o korzystanie z urządzenia w sposób oczywiście zwracający uwagę właściciela nieruchomości na charakter posiadania korzystającej z niego osoby, okoliczność, że wznioł je właściciel nieruchomości obciążonej lub inna osoba, może - w konkretnym przypadku - nie stanowić przeszkody do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie. Taki przypadek ma miejsce w ustalonych okolicznościach niniejszej sprawy. Za taką kwalifikacją ustalonych okoliczności przemawia przede wszystkim charakter nieruchomości władnącej i obciążonej. Wywodzą się one bowiem z jednej nieruchomości szczepowej, o niewielkiej powierzchni, zabudowanej w taki sposób, że jedyny dostęp do budynków przeznaczonych dla rodzin jej dwóch współwłaścicieli mógł być zapewniony przez niewielkie powierzchniowo i wspólnie wykorzystywane przejście, utrzymywane przez współwłaścicieli w stanie technicznym dostosowanym do potrzeb. Decydując się na zniesienie współwłasności nieruchomości jej współwłaściciele musieli zabezpieczyć dostęp do drogi publicznej obu wydzielanym nieruchomościom, do czego miało doprowadzić oświadczenie J. U. o obciążeniu przypadającej jemu nieruchomości na rzecz drugiej nieruchomości powstającej przez podział. W chwili składania tego oświadczenia urządzenie w postaci utwardzonego przejścia na nieruchomość stanowiącą działkę nr 141/2 już istniało, a następnie było wykorzystywane i utrzymywane w stanie zdatnym do realizowania przypisanej mu funkcji zarówno przez właścicieli działki nr 141/2, jak i nr 141/1. Właściciele działki nr 141/2 wykonali bramkę dla przechodzenia przez większą bramę wjazdową zagradzającą od strony ulicy wjazd na działkę nr 141/1, a o tym, że właściciele nieruchomości stanowiącej działkę nr 141/1 liczyli się z korzystaniem z utwardzonego wjazdu na ich nieruchomości dla celów przejścia i przejazdu do działki nr 141/2 świadczy m.in. to, iż nie zabudowali tego przejazdu w czasie rozbudowy budynku na działce nr 141/1, lecz pozostawili go w stanie zdatnym do realizowania funkcji, a po remoncie bramy służącej do wjazdu na ten utwardzony pas gruntu wydali właścicielom działki nr 141/2 pilota do założonej bramy, co

pozwalalo im na swobodne korzystanie z przejazdu na działce nr 141/1 w taki sposob, jak wzeszniej. W relacjach miedzy stronami nie moze byc mowy o tym, zeby uwadze wlascicieli nieruchomosci stanowiaczej dzialke nr 141/1 moglo umknac korzystanie przez wlascicieli dzialki nr 141/2 z utwardzonego, zamknietego brama przejścia i przejazdu po działce nr 141/1, do którego dostęp gwarantowało korzystanie z kluczy, które zawsze były w posiadaniu właścicieli działki nr 141/2, a następnie z wydanego im pilota do bramy.

Art. 7 k.c. przewiduje domniemanie dobrej wiary posiadacza. Trafnie Sąd Okręgowy ocenił, że okoliczności ustalone w sprawie nie dają podstaw do uznania, że domniemanie przewidziane tym przepisem zostało obalone w odniesieniu do oceny charakteru posiadania służebności drogi koniecznej wykonywanego przez właścicieli działki nr 141/2 na działce nr 141/1. Zarzuty skarżącej dotyczące wykładni i stosowania art. 172 k.c. okazały się zatem bezzasadne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz art. 520 § 2 i 108 § 1 w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw