

POSTANOWIENIE

Dnia 6 maja 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)

SSN Beata Janiszewska

SSN Marcin Krajewski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku D. N.
przy uczestnictwie M. Ł. i G. Ł.
o stwierdzenie zasiedzenia służebności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 6 maja 2022 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.
z dnia 13 grudnia 2018 r., sygn. akt I Ca [...],

- 1. oddała skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od D. N. na rzecz M. Ł. kwotę 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w L. oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej na bliżej określonej nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa własności uczestników, oznaczonej jako działka numer 2150/5.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że 18 grudnia 1991 r. wnioskodawczyni nabyła wraz z mężem C. N., na zasadzie wspólności ustawowej, od J. Ł. własność

nieruchomości oznaczonej numerem [...]. Działka ta graniczy z działką [...]1, której współwłaścicielami są obecnie synowie J. Ł. – uczestnicy postępowania.

Wiosną 1992 r. małżonkowie rozpoczęli budowę domu na nabytej nieruchomości. C. N. zmarł [...]1995 r., a wnioskodawczyni dokończyła budowę i wraz z niepełnosprawną córką wprowadziła się do domu 23 grudnia 1995 r. Wnioskodawczyni korzystała z przejścia i przejazdu do swojej nieruchomości przez działkę uczestników. Dojście do furtki oraz wjazd do garażu zostały przez wnioskodawczynię wyłożone płytami chodnikowymi. J. Ł., a następnie uczestnicy postępowania, nie sprzeciwiali się temu z uwagi na konieczność zachowania dobrosąsiedzkich stosunków i przez ponad 20 lat nie było sporów między nimi a wnioskodawczynią. Niezależnie od tego wnioskodawczyni ma urządzony wjazd na swoją nieruchomość przez bramę usytuowaną w innej części ogrodzenia.

W rezultacie późniejszych konfliktów między uczestnikami a wnioskodawczynią, w czerwcu 2016 r. uczestnicy wystosowali do niej pismo, w którym wezwali do przywrócenia wejścia i wjazdu na jej posesję do stanu zgodnego z ewidencją geodezyjną nieruchomości w terminie do 31 lipca 2016 r. Następnie uczestnicy postawili bramę, zagradzając wnioskodawczyni dostęp do furtki i bramy wjazdowej do garażu, zdjęli też prowadzące do furtki i garażu płyty chodnikowe, które znajdowały się w granicach ich nieruchomości.

Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawczyni wiedziała o sposobie podziału nieruchomości, a także o tym, że nie nabyła służebności w przewidziany prawem sposób. W konsekwencji przyjął, że wnioskodawczyni była posiadaczem w złej wierze, w związku z czym do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie konieczny był upływ trzydziestu lat nieprzerwanego posiadania, co nie nastąpiło.

Apelacja wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego została oddalona zaskarżonym skargą kasacyjną postanowieniem Sądu Okręgowego w P. z 13 grudnia 2018 r.

Sąd drugiej instancji uznał prawidłowość ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego i wyciągniętego na ich tle wniosku, że wnioskodawczyni była posiadaczką służebności przejazdu i przechodu w złej wierze. Do przeciwnej konkluzji nie prowadzi w szczególności to, że ani uczestnicy, ani ich poprzedniczka

J. Ł. nie oponowali przeciwko budowie przez wnioskodawczynię ogrodzenia o określonym przebiegu i przeciwko faktycznemu korzystaniu przez nią z wjazdu na własną nieruchomość przez działkę numer [...]1. Bez wpływu na ocenę dobrej wiary pozostaje trudna sytuacja rodzinna wnioskodawczyni, a w szczególności nagła śmierć męża i wychowywanie niepełnosprawnej córki. Istotne jest to, że wnioskodawczyni osobiście uczestniczyła w czynnościach związanych z nabyciem nieruchomości i była stroną umowy sprzedaży. Trudno w takich okolicznościach uznać, że nie miała ona jakiejkolwiek wiedzy co do nabywanej działki, a z całą pewnością nie było przeszkód, aby zapoznała się z dokumentacją dotyczącą nieruchomości, zwłaszcza w tak istotnym aspekcie, jak dojazd do niej. Brak wiedzy wnioskodawczyni w tej mierze należy uznać za szczególnie nieprawdopodobny w świetle tego, że jest ona osobą wykształconą, zatrudnioną jako urzędnik samorządowy. Mąż wnioskodawczyni, a potem ona sama, wnosząc ogrodzenie od strony zachodniej, nie dołożyli należytej staranności w celu ustalenia głównego wjazdu na działkę, który został usytuowany inaczej, niż wynikało to z planów geodezyjnych i budowlanych. Przyjęcie złej wiary wnioskodawczyni w chwili uzyskania posiadania oznacza, że czas jego trwania był niewystarczający do zasiedzenia służebności.

Sąd Okręgowy zauważył przy tym, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego reprezentowane jest stanowisko, które nakazuje traktować posiadacza w złej wierze, tj. takiego, który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem, na równi z posiadaczem w dobrej wierze, jeżeli przemawiają za tym zasady współżycia społecznego. Takie stanowisko jest jednak wyrażane przede wszystkim na tle art. 231 k.c., natomiast możliwość jego odniesienia do przypadków nabycia prawa w drodze zasiedzenia pozostaje wątpliwa. Co więcej, zdaniem Sądu, w niniejszej sprawie zasady współżycia społecznego nie przemawiają za potraktowaniem wnioskodawczyni na równi z posiadaczem w dobrej wierze, gdyż jej nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej z innej strony.

Wnioskodawczyni zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w całości, wniosła o jego „uchylenie i zmianę” przez stwierdzenie zasiedzenia służebności z dniem 23 grudnia 2015 r. Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 172 § 2 w zw. z art. 292 zd. 2 oraz art. 5 k.c. przez przyjęcie, że w stanie faktycznym sprawy nie

zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające potraktowanie wnioskodawczyni będącej w złej wierze na równi z posiadaczem w dobrej wierze, zgodnie z zasadami współżycia społecznego.

Uczestnik M. Ł. wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jedyny zarzut skargi kasacyjnej opiera się na reprezentowanej w orzecznictwie koncepcji, zgodnie z którą w niektórych okolicznościach faktycznych posiadacza w złej wierze można potraktować tak, jakby był posiadaczem w dobrej wierze, jeżeli przemawiają za tym zasady współżycia społecznego. W związku z tym należy przypomnieć, że koncepcja ta powstała i bywa stosowana przede wszystkim w kontekście art. 231 § 1 k.c., regulującego skutki budowy na cudzym gruncie. Na tle tego przepisu, a także poprzedzającego go art. 73 § 2 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, można było dostrzec dwa sposoby rozumienia pojęcia dobrej wiary. Zgodnie z koncepcją tradycyjną posiadaczem w dobrej wierze był wyłącznie ten, kto uważał się za właściciela nieruchomości i miał do tego usprawiedliwione podstawy (stosownie do tego, w złej wierze był ten, kto wiedział lub przy dołożeniu należytej staranności powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem). Zgodnie z ujęciem liberalnym, zapoczątkowanym uchwałą Sądu Najwyższego z 25 maja 1955 r., I CO 14/55 (OSNCK 1956, nr 4, poz. 92), „[d]obra wiara posiadacza rzeczy w znaczeniu obowiązującego prawa jest równoznaczna z przekonaniem posiadacza opartym na obiektywnych przesłankach wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że jego posiadanie niczyjego prawa nie narusza”. Kwestia wyboru właściwej koncepcji dobrej wiary, na potrzeby orzecznictwa Sądu Najwyższego, została rozstrzygnięta w mającej moc zasady prawnej uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91 (OSNC 1992, nr 4, poz. 48). Przesądzając, że „[o]soba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze”, Sąd Najwyższy wypowiedział się za ujęciem tradycyjnym.

Wskazana wypowiedź Sądu Najwyższego nie rozstrzygnęła jednak ostatecznie wszystkich wątpliwości, gdyż w wielu orzeczeniach reprezentowana jest nadal – przedstawiana w literaturze jako „kompromisowa” – koncepcja, na którą powołuje się skarżący. Orzeczenia te w zdecydowanej większości dotyczą stosowania przesłanki dobrej wiary na tle art. 231 § 1 k.c. (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 9 września 1994 r., II CRN 97/94; z 20 maja 1997 r., II CKN 172/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 196; z 19 lutego 1998 r. III CKN 375/97; OSNC 1998, nr 10, poz. 161; z 22 lutego 2001 r., III CKN 297/00; z 26 kwietnia 2006 r., II CSK 43/06). Jedynie w postanowieniu z 5 lipca 2012 r., IV CSK 606/11, Sąd Najwyższy odniósł tę koncepcję do pojęcia dobrej wiary przy zasiedzeniu.

Nie ma podstaw do przyjęcia, że zasady współżycia społecznego mogą sprawić, iż posiadacz w złej wierze będzie traktowany na równi z posiadaczem w dobrej wierze. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że zgodnie ze swoim sformułowaniem koncepcja ta nie modyfikuje pojęcia dobrej wiary w ogólności, ani nawet na tle art. 231 § 1 k.c., ale nakazuje traktować osobę, o której wiadomo, że jest w złej wierze, tak jakby była w dobrej wierze. Za posiadacza w dobrej wierze należy więc nadal, tak jak przy przyjęciu koncepcji tradycyjnej, uważać wyłącznie osobę, która jest przekonana, że pozostaje właścicielem lub też, że przysługuje jej odpowiednie inne prawo, i ma do tego przekonania uzasadnione podstawy. Na równi z takim posiadaczem ma być natomiast traktowana osoba, która wie lub powinna była wiedzieć, że nie jest uprawniona.

Przyjęcie powyższego sposobu rozumowania byłoby równoznaczne z pominięciem jednej z przewidzianych przez ustawodawcę przesłanek nabycia roszczenia o przeniesienie własności gruntu wynikającego z art. 231 § 1 k.c. Na tle tego przepisu ustawodawca zdecydował, że roszczenie o przeniesienie własności działki zajętej pod budowę służy wyłącznie posiadaczowi samoistnemu w dobrej wierze, natomiast w myśl analizowanej koncepcji zasady współżycia społecznego mogą tę decyzję ustawodawcy podważyć. Z kolei odniesienie wskazanej koncepcji do zasiedzenia nieruchomości, a odpowiednio również do zasiedzenia służebności gruntowej, oznaczałoby, że wbrew treści art. 172 § 1 k.c. także osoba, która uzyskała posiadanie w złej wierze, może nabyć prawo z upływem dwudziestu lat nieprzerwanego posiadania. W obu przypadkach w wyniku zastosowania

wskazanej koncepcji dochodziłoby do określenia treści normy prawnej z pominięciem lub modyfikacją części przepisu ustawy. Taki zabieg należy uznać za niedopuszczalny.

Powyższą ingerencję w treść obowiązującego ustawodawstwa usprawiedliwiać mają zasady współżycia społecznego. Zgodnie z dominującym poglądem są one rozumiane jako zbiór reguł o charakterze moralnym, a w prawie cywilnym mają znaczenie, gdy przewiduje to wyraźnie ustawodawca. W analizowanym przypadku nie da się odnaleźć podstawy do ich zastosowania. W szczególności podstawą taką nie mógłby być wskazany w skardze kasacyjnej art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Konieczność realizacji wszystkich przesłanek przewidzianych w art. 231 § 1 k.c. dla powstania uprawnienia przewidzianego w tym przepisie nie wynika stąd, że ktokolwiek wykonuje swoje prawo podmiotowe, ale jest wynikiem decyzji ustawodawcy. Na podobnej zasadzie konieczność upływu trzydziestu lat jako przesłanka zasiedzenia w razie nabycia posiadania w złej wierze nie jest wynikiem wykonywaniem prawa podmiotowego przez kogokolwiek, a w szczególności przez właściciela nieruchomości, przeciwko któremu biegnie termin zasiedzenia. Przesłankę taką przewidział ustawodawca, któremu nie można zarzucić naruszenia zasad współżycia społecznego ani nadużycia prawa podmiotowego.

Również w innych przepisach Kodeksu cywilnego, które odwołują się do zasad współżycia społecznego, nie da się znaleźć podstawy dla zastosowania ich w taki sposób, jak przewiduje to koncepcja akceptowana przez skarżącą, czyli w istocie do modyfikacji norm wynikających z prawa stanowionego. Prowadzi to ostatecznie do wniosku, że koncepcję tę należy wykluczyć ze względu na zasadę praworządności i zamknięty katalog źródeł prawa wynikający z art. 87 Konstytucji, w którym zasady współżycia społecznego nie zostały ujęte. W niektórych sytuacjach ustawodawca odwołuje się do takich zasad, jednak nie stanowią one konkurencyjnego systemu normatywnego, który korygowałby normy wynikające z prawa stanowionego.

Traktowanie posiadacza w złej wierze na równi z posiadaczem w dobrej wierze na tle art. 231 § 1 k.c. jest usprawiedliwiane m.in. tym, że w innym

przypadku przepis ten miałby zastosowanie wyłącznie w zupełnie wyjątkowych sytuacjach, co groziłoby utratą przez niego realnego znaczenia. Argumentu tego nie sposób zanegować, wypada jednak zauważyć, że powinien on przekładać się raczej na określone postulaty *de lege ferenda* lub przemawiać na rzecz rozumienia dobrej wiary w sposób szerszy, niż to przyjmuje tzw. koncepcja tradycyjna. Ponadto argument ten nie jest aktualny w sytuacji, gdy dobra wiara przy nabyciu prawa przez zasiedzenie wpływa na skrócenie koniecznego okresu posiadania. Nie ulega wątpliwości, że zarówno przypadki nabycia posiadania w dobrej, jak i w złej wierze, występują stosunkowo często, wobec czego art. 172 § 1 k.c. nie zostanie pozbawiony realnego znaczenia, jeżeli, zgodnie z jego treścią, wykluczone zostanie zastosowanie tego przepisu do osoby, która uzyskuje posiadanie w złej wierze.

Można również zauważyć, że w razie dopuszczenia modyfikacji przesłanek zasiedzenia przez zasady współżycia społecznego, pojawić musiałaby się kwestia, dlaczego taka modyfikacja miałaby odnosić się wyłącznie do przesłanki dobrej wiary przy zasiedzeniu nieruchomości. W pierwszej kolejności oznaczałoby to pytanie, czy w szczególnych okolicznościach nie należałoby dopuścić zasiedzenia rzeczy ruchomej przez osobę, która posiada rzecz w złej wierze, jeżeli zasady współżycia społecznego przemawiałyby za potraktowaniem jej na równi z posiadaczem w dobrej wierze. Konsekwentnie nie byłoby również całkowicie wykluczone postawienie pytania, czy możliwe jest zasiedzenie przez posiadacza zależnego lub dzierżyciela, jeżeli zasady współżycia społecznego ze względu na szczególne okoliczności faktyczne wymagają traktowania go na równi z posiadaczem samoistnym. Na podobnej zasadzie można byłoby zastanawiać się nad przyjęciem krótszego niż ustawowy terminu zasiedzenia, jeżeli tylko przemawiałyby za tym szczególne okoliczności sprawy. Wynikające z takiego rozumowania niebezpieczeństwa dla pewności prawa, szczególnie istotnego w obrębie prawa rzeczowego, są oczywiste i nie mogą zostać zignorowane.

W związku z tym, na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną.

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c., art. 108 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Kwota

zwrotu kosztów jest równa wynagrodzeniu radcy prawnego wynikającemu z § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 5 pkt 3 oraz § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

[as]