

Sygn. akt III CSK 360/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 października 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Jan Górski

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. B.  
przy uczestnictwie [...]o zasiedzenie służebności gruntowej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 26 października 2016 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni  
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.  
z dnia 21 kwietnia 2015 r., sygn. akt II Ca .../15,

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy w S. stwierdził, że M. B., Z. K., B. B. i E. O. nabyły przez zasiedzenie z dniem 5 listopada 2008 r. służebność gruntową na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej położonej w C., stanowiącej działkę nr 296/2 będącą ich współwłasnością, obciążającą nieruchomość położoną w C., stanowiącą działkę nr 295/3, będącą własnością D.D., w zakresie przechodu i przejazdu istniejącą drogą przedstawioną na mapie sporządzonej przez biegłego z zakresu geodezji T. P., przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – ewidencji zasobu Powiatu S. w dniu 2 czerwca 2014 r. za nr ewidencyjnym 022 – 42/2014.

Sąd Rejonowy ustalił, iż właścicielami działki nr 296 byli T. i M. W., którzy umową z dnia 4 listopada 1978 r. przekazali prowadzone na niej gospodarstwo rolne Z. i E. K., który zmarł 12 września 1986 r., zaś jego spadkobiercami są: M.B., B. B., E. O., Z. K.. Działka 296 została podzielona na działki 296/1, w całości przeznaczoną pod uprawy rolne i 296/2 zabudowaną budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, skomunikowanymi z drogą powiatową Ł. – B. za pośrednictwem działki 295/3. Działka 296/2 jest współwłasnością M. B., B. B., E. O., będących siostrami oraz ich matki Z. K. Natomiast działka, 295/3 – której wydzielenie nastąpiło w 2012 r. – stanowiła pierwotnie własność M. R., który darował ją 5 listopada 2012 r. na rzecz D.D., która złożyła wówczas oświadczenie, iż wyraża zgodę na przejazd wszystkich uczestników drogą o szerokości 3 metrów znajdującą się na działce objętej darowizną. M.R. miał świadomość istnienia drogi, nie sprzeciwiał się przejeżdżaniu przez nią przez M.B. oraz jej poprzedników prawnych. Droga ta w dalszej kolejności przebiega przez działki 294 i 292 do działki 290/4 oznaczonej, jako droga, we władaniu Gminy Ł., aż do drogi powiatowej. Stanowi ona, co najmniej od kilkudziesięciu lat jedyny dostęp do drogi publicznej dla kolejnych właścicieli działki 296/2. Pierwotnie była ona drogą gruntową, a w miarę rozwoju zaprzęgów konnych i pojazdów mechanicznych od lat 60 - tych zaczęła być utwardzana za pomocą popiołu, resztek cegieł i innych odpadów budowlanych, pozostałych między innymi przy budowie domu E. i Z. K., do którego przeprowadzili się pod koniec lat 70-tych, a który wraz z budynkami gospodarczymi został posadowiony w kierunku drogi, kończącej się bramą wjazdową na działkę 296/2. Do działki tej nigdy nie dojeżdżano z innej strony, w szczególności przez

działkę 296/1. Prace przy utwardzaniu drogi wykonywali nie tylko właściciele działki 296/2, ale także działek sąsiednich w tym uczestniczka D.D. oraz jej ojciec, którzy od lat 70 -tych byli w posiadaniu działki 295/2, przylegającej do drogi, którą M. S. i W. S. nabyli przez zasiedzenie z dniem 16 maja 1987 r. Były one konieczne, gdyż droga znajdowała się na terenie podmokłym, nieopodał bagna, co powodowało, iż podczas roztopów czy późną jesienią przejazd wozem konnym czy cięższym pojazdem był niemożliwy. Ze szczególną intensywnością prace te prowadzono z udziałem gminy w latach 1997 i 2010.

Sąd Rejonowy uznał, iż zostały zrealizowane wszystkie przesłanki z art. 292 k.c. pozwalające uwzględnić wniosek o nabycie przez zasiedzenie służebności gruntowej. Stwierdził, iż utwardzony szlak drożny o wytyczonym przebiegu stanowi trwałe i widoczne urządzenie, które było wystarczającym sygnałem ostrzegawczym dla właściciela działki M. R., który nie tylko miał świadomość istnienia drogi, ale wieloletnie z niej korzystać w pełni akceptował. Przeszkodą do stwierdzenia zasiedzenia nie mógł być fakt, iż droga była wykonywana nie tylko przez wnioskodawczynię M.B., ale również mieszkańców okolicznych domów, w tym posiadaczkę działki przylegającej do drogi D. D. i jej poprzedników prawnych M. S. i W. S., skoro przy budowie drogi nigdy nie uczestniczył właściciel działki M.R..

Postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w K. orzekając na skutek apelacji uczestniczki D.D. zmienił zaskarżone postanowienie i wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej oddalił.

Podzielając dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne, nie podzielił jego oceny jakoby zostały zrealizowane wszystkie przesłanki pozwalające stwierdzić nabycie służebności gruntowej przez zasiedzenie. Przyjął, iż możliwość stwierdzenia zasiedzenia odpada, jeżeli trwałe i widoczne urządzenie wykonał nie tylko posiadacz służebności, ale również osoby trzecie, w tym właściciel nieruchomości, która ma być obciążona służebnością. Natomiast w ustalonym stanie faktycznym w utwardzeniu drogi brali udział nie tylko wnioskodawczyni i jej poprzednicy prawni, ale również jej właściciele (D.D. i jej poprzednicy prawni), właściciele nieruchomości sąsiednich i Gmina. Nie można, zatem przyjąć, by to tylko wnioskodawczyni, bądź jej poprzednicy prawni w widoczny i trwały sposób

utwardzili drogę na całej jej długości, sygnalizując właścicielowi wolę określonego władania jego nieruchomością. Wobec zajętego stanowiska za zbędne uznał odnoszenie się do zarzutów apelacji, kwestionujących pozostałe przesłanki nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyła skargą kasacyjną, wnioskodawczyni M.B. w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego. Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła naruszenie: art. 292 k.c. poprzez jego błędną wykładnię wynikającą z nieprawidłowej interpretacji uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, polegającą na przyjęciu, że nie może dojść do zasiedzenia służebności gruntowej przechodu i przejazdu w sytuacji, gdy trwałe i widoczne urządzenie w postaci drogi zostało wzniesione przez wnioskodawczynię i jej poprzedników prawnych, ale przy udziale innych osób.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z motywów rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego wynika, iż nie znalazł żadnych podstaw do zakwestionowania ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy i uczynił je podstawą swojego orzeczenia. Z ustaleń tych jednoznacznie wynika, iż do 5 listopada 2012 r. właścicielem działki 295/3 był M.R., który w żadnym stopniu nie uczestniczył w wytworzeniu drogi i miał świadomość, że dochodzi do wieloletniej ingerencji w jego prawo własności, czemu się nie sprzeciwiał. Natomiast D.D. została właścicielem działki na podstawie umowy darowizny dopiero 5 listopada 2012 r. Praca przy budowie drogi wykonywana przez nią, na wiele lat przed tym, jak została właścicielką działki 295/3, z oczywistych względów nie może być traktowana, jako uczestnictwo właściciela w utwardzaniu drogi. Skoro do zasiedzenia służebności miało dojść 5 listopada 2008 r., D.D. nie mogła, jako właściciel działki 295/2 wykonywać żadnych prac przy utwardzaniu drogi, bowiem działkę nabyła kilka lat później. Jej rodzice M. i W. S. byli posiadaczami samoistnymi działki zabudowanej przylegającej do drogi, nabywając ją z dniem 16 maja 1987 r. przez zasiedzenie, nie posiadając żadnego tytułu prawnego do działki 295/3. Nie mogli być, zatem poprzednikami prawnymi D.D. w

zakresie działki nr 295/3, bo nigdy nie byli jej właścicielami. Ponadto z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, iż prace w większości wykonywali właściciele lub posiadacze nieruchomości posadowionych przy działce 295/3, a korzystając z niej byli współposiadaczami służebności. W sprawie, w której wniesiono skargę nie wystąpiła, zatem sytuacja, by właściciel współuczestniczył w wykonaniu urządzenia, o którym mowa w art. 292 k.c., jak wadliwie przyjął Sąd Okręgowy.

W sprawie pojawiło się natomiast zagadnienie, czy współuczestniczenie przy budowie urządzenia wraz z posiadaczem służebności także osób trzecich, nie będących właścicielami nieruchomości, ani ich poprzednikami prawnymi i nie działających na zlecenie właściciela nieruchomości, stanowi okoliczność wyłączającą możliwość stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, iż zasiedzenie służebności możliwe jest zasadniczo tylko wówczas, gdy trwałe i widoczne urządzenie zbudowane zostało przez posiadacza służebności drogi dojazdowej, a nie przez właściciela nieruchomości potencjalnie służebnej lub przez jego poprzedników prawnych (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, OSNC 2011 r., nr 12, poz. 129, orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 1972 r., III CRN 418/71, „Informacja Prawnicza” 1972, nr 3-4, poz. 3, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 1974 r., III CRN 94/74, OSNCP 1975, nr 6, poz. 94 i z dnia 8 maja 2001 r., IV CKN 235/00, nie publ., oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1998 r., I CKN 543/97, nie publ., z dnia 27 maja 1990 r., II CKN 366/98, nie publ., z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 742/98, nie publ., z dnia 9 marca 2004 r., I CK 434/03, nie publ. i z dnia 7 marca 2002 r., II CKN 160/00, nie publ.). Prezentując takie stanowisko również w składzie powiększonym w uchwale z dnia 9 sierpnia 2011 r. (III CZP 10/11), Sąd Najwyższy miał na względzie, istotę instytucji zasiedzenia służebności gruntowej, jej wyjątkowy charakter, przejawiający się w tym, że jako jedyne ograniczone prawo rzeczowe może powstać ex lege w wyniku zasiedzenia, specyficzny charakter posiadania nieruchomości służebnej, funkcję ostrzegawczą trwałego i widocznego urządzenia, a także aspekt konstytucyjnie gwarantowanej ochrony własności i potrzebę zapobieżenia rozstrzygnięciom nieakceptowalnym

społecznie oraz sprzecznym z normami moralnymi w stosunkach prawno-rzeczowych, a zwłaszcza sąsiedzkich.

Mimo, że art. 292 k.c. nie zawiera w tym przedmiocie regulacji, pogląd o potrzebie wzniesienia trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności został przez Sąd Najwyższy wyprowadzony z funkcji tego urządzenia, jako zewnętrznej oznaki władania cudzą własnością, którą trudno przyjąć za zrealizowaną, gdy posiadacz korzysta z urządzenia wzniesionego przez właściciela. Na funkcję ostrzegawczą trwałego i widocznego urządzenia i jego rozumienie w orzecznictwie Sądu Najwyższego zwracał też uwagę Trybunał Konstytucyjny (por. uzasadnienie wyroku z dnia 25 maja 1999 r., S.K. 9/98, OTK Zb.Urz. 1999, nr 4, poz. 78 oraz wyrok z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A Zb.Urz 2003, nr 8, poz. 82).

Sąd Najwyższy w analizowanej uchwale, mimo szerokiego sformułowania tezy, nie badał zagadnienia korzystania przez posiadacza służebności z urządzenia wzniesionego przez niego z udziałem osób trzecich, nie działających na zlecenie właściciela. Nie wykluczył również w sytuacjach wyjątkowych, gdy chodzi o korzystanie z urządzenia w sposób szczególny, zwracający w sposób oczywisty uwagę właściciela nieruchomości na charakter posiadania osoby korzystającej z urządzenia, możliwości nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie, mimo że posiadacz w ogóle nie przyczynił się do wzniesienia trwałego i widocznego urządzenia, a jedynie z niego korzysta. (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2002 r., V CKN 972/00, nie publ.). Wymóg wykonania urządzenia przez posiadacza służebności w ujęciu wyżej przedstawionym nie ma, zatem charakteru bezwzględnego.

Zważywszy na funkcję ostrzegawczą widocznego i trwałego urządzenia, przyjąć należy, iż z powodzeniem zostanie ona zrealizowana również w tych przypadkach, gdy zostanie ono wzniesione przez posiadacza służebności z udziałem osób trzecich działających wyłącznie we własnym interesie. Trudno w takich stanach faktycznych dostrzec istotną różnicę w realizacji tej funkcji, skoro dla właściciela, powstaje widoczny znak, że działania osób nieuprawnionych, mogą prowadzić do ograniczenia jego prawa własności. Przyjęte rozwiązanie nadal

gwarantuje właścicielowi odpowiedni poziom ochrony i zapobiega zasiedzeniu służebności przez osobę, która w sposób niedostatecznie wyraźny manifestowała swoje posiadanie. Przy rozstrzyganiu na gruncie określonego stanu faktycznego problemu czy trwałe i widoczne urządzenie w kontekście podmiotu, który je wznosił stanowi dostateczne ostrzeżenie dla właściciela, należy unikać schematyzmu i każdorazowo analizować funkcję, którą ma ono realizować.

Zaskarżone orzeczenie wymagań tych nie spełnia. Sąd Okręgowy nie tylko sprzecznie z podstawą faktyczną rozstrzygnięcia przyjął, iż w budowie drogi dojazdowej wziął udział właściciel nieruchomości potencjalnie służebnej, ale dodatkowo wykluczył możliwość stwierdzenia zasiedzenia w sytuacji, w której w budowie urządzenia uczestniczyły osoby trzecie, mimo, że w stanie faktycznym sprawy pozostawało to bez znaczenia dla funkcji ostrzegawczej, jaką ma realizować widoczne i trwałe urządzenie. Nie dostrzegł również, iż osoby uczestniczące w budowie w zdecydowanej większości były współposiadaczami służebności gruntowej drogi dojazdowej. W takim stanie rzeczy nie można odmówić słuszności zarzutowi naruszenia art. 292 k.c.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i 398<sup>21</sup> k.p.c.).

aj

kc