

Uchwała z dnia 24 stycznia 2002 r., III CZP 75/01

Sędzia SN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Kazimierz Zawada

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Luby C.-K. przeciwko Bożenie C. i Annie O. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 24 stycznia 2002 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Iwony Kaszczyszyn, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Krośnie postanowieniem z dnia 9 października 2001 r.:

„Czy obowiązek wspólnego ponoszenia przez sąsiadów kosztów związanych z utrzymaniem płotu znajdującego się w granicy gruntów sąsiadujących (art. 154 § 2 k.c.) obejmuje również koszty wybudowania nowego płotu, w miejsce zużytego?”.

podjął uchwałę:

Przewidziany w art. 154 § 2 k.c. obowiązek ponoszenia kosztów urządzeń znajdujących się na granicy gruntów sąsiadujących nie obejmuje kosztów wybudowania nowego urządzenia.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne powstało przy rozpoznawaniu przez Sąd Okręgowy w Krośnie apelacji powódki Luby C.-K. od wyroku oddalającego jej powództwo przeciwko pozwanej Bożenie C. o zapłatę kwoty 900 zł, której powódka domagała się tytułem zwrotu połowy kosztów budowy ogrodzenia wzniesionego przez nią pomiędzy działkami stron.

Sąd Rejonowy ustalił, że poprzednicy prawni powódki od 1951 r. wystawiali własnym kosztem i staraniem ogrodzenie pomiędzy działką stanowiącą obecnie jej własność a działką pozwanej Bożeny C. Gdy kolejny drewniany płot uległ zniszczeniu, powódka wraz z mężem wybudowała nowe ogrodzenie z siatki drucianej na metalowych słupkach, a pozwana odmówiła pokrycia połowy kosztów

nowego ogrodzenia. Na tej podstawie faktycznej Sąd przyjął, że skoro stron nie łączyła umowa zobowiązująca pozwaną do partycypowania w kosztach nowego ogrodzenia, a podstawy takiej nie zawiera przepis art. 154 § 2 k.c. ani też powołany przez powódkę przepis art. 152 k.c., to jej roszczenie jest nieuzasadnione.

W związku z zarzutami apelacji Sąd Okręgowy powziął wątpliwość, czy obowiązek wspólnego ponoszenia przez sąsiadów kosztów związanych z utrzymaniem płotu znajdującego się na granicy gruntów sąsiadujących (art. 154 § 2 k.c.) obejmuje również koszty wybudowania nowego płotu w miejsce zużytego. Wskazał, że przewidziany w art. 154 § 2 k.c. obowiązek wspólnego ponoszenia kosztów utrzymania urządzeń może być rozumiany jako obejmujący tylko koszty związane ze zwykłymi zabiegami konserwacyjnymi, a także naprawami pozwalającymi utrzymać urządzenie w należyтым stanie, co odpowiadałoby literalnej wykładni tego przepisu. Możliwe jest także przyjęcie – za czym przemawiają względy natury społecznej i celowościowej – że obowiązek, o którym mowa, obejmuje również koszty związane z rekonstrukcją zniszczonego bądź zużytego urządzenia i wzniesienia nowego o innych parametrach technicznych, przy zachowaniu jednak jego dotychczasowej funkcji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z ogólnymi zasadami wykładni, rozstrzygnięcia przedstawionej wątpliwości co do wykładni art. 154 § 2 k.c. poszukiwać należy w pierwszej kolejności na płaszczyźnie językowej. Pojęciu „utrzymanie” przypisuje się w języku polskim wiele znaczeń, spośród których jedynie „utrzymać” w znaczeniu „trzymając coś” (tu „korzystając z czegoś”), „zachować w niezmiennym położeniu”, może być rozważane dla takiego zastosowania, jakie przyjęto w art. 154 k.c. Jeśli jest więc mowa, że „utrzymał się jakiś stan rzeczy”, znaczy to, że przetrwał taki, jaki był, zaś jeżeli „rzecz utrzymała się (lub ma utrzymać się) w jakimś miejscu, położeniu, stanie” to znaczy, że nie zmieniło się (lub nie ma zmienić się) jej miejsce, położenie, stan („Słownik języka polskiego”, PWN, Warszawa, 1995, t. III, s. 590). Artykuł 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126) w rozdziale 6 „Utrzymanie obiektów budowlanych”, jako „utrzymanie” określa utrzymanie ich w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

Takie rozumienie omawianego pojęcia oznacza, że granice powinności sąsiedzkiej w ramach omawianego przepisu wyznacza cel w postaci utrzymania urządzenia w istniejącym, nie pogorszonym stanie, w którym spełnia ono i

zachowuje funkcję, jaką jest możliwość korzystania z niego przez sąsiadów. Obowiązek ten dotyczy urządzeń już istniejących i nie obejmuje kosztów ich wykonania. Pogląd taki wyrażany jest w piśmiennictwie przedmiotu także w odniesieniu do określonego art. 289 k.c. obowiązku utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej.

Uzyskany wynik wykładni językowej prowadzi do wniosku, że obowiązek wspólnego ponoszenia przez sąsiadów kosztów związanych z utrzymaniem płotu, znajdującego się na granicy gruntów sąsiadujących, nie obejmuje kosztów wybudowania nowego płotu w miejsce zużytego.

Sąsiedztwo nieruchomości powoduje ich wzajemną zależność, a także nierzadko prowadzi do sprzeczności interesów, których pogodzeniu służyć mają przepisy określane tradycyjnie mianem „prawa sąsiedzkiego.” Normy prawa sąsiedzkiego, należące do prawa własności, nakładają na sąsiadów obowiązki i ograniczenia, prawidłowe korzystanie z nieruchomości sąsiednich wymaga bowiem, nieraz we wzajemnym interesie, ingerencji w sferę cudzych praw. W tym ujęciu jest to – na tle ogólnych przepisów o własności – uregulowanie szczególne, którego celem jest unormowanie na odrębnych zasadach sposobu korzystania z nieruchomości sąsiednich w odniesieniu do problemów wynikających z ich sąsiedztwa, w tym związanych z samymi granicami (art. 152-154 k.c.). Z tych względów niedopuszczalne jest dokonywanie takiej wykładni przepisu art. 154 § 2 k.c., która prowadziłaby do rozszerzania jego zakresu przedmiotowego ponad znaczenie wynikające z usytuowania w systemie przepisów o własności i celu zawartego w nim unormowania.

Według art. 154 § 1 zdanie pierwsze k.c., domniemywa się, że mury płoty między, rowy i inne urządzenia podobne, znajdujące się na granicy gruntów sąsiadujących, służą do wspólnego użytku sąsiadów. Jest to domniemanie wrzuszalne, którego obalenie może nastąpić przede wszystkim przez przeprowadzenie dowodu, że linia graniczna przebiega na zewnątrz przygranicznego pasa gruntów, skutkiem czego dane urządzenie znajduje się nie na granicy, ale wyłącznie w obrębie jednej nieruchomości (jest jej częścią składową), a wówczas odpada hipoteza z art. 154 § 1 k.c. Jak przyjmuje się powszechnie, nie oznacza to domniemania współwłasności urządzeń granicznych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 1960 r., 3 CO 14/60, OSN 1961, nr 4, poz. 113).

Jako wspólny użytek rozumieć należy zarówno wykorzystanie funkcji tych urządzeń, jak i inne korzystanie, np. spływ wód do rowu granicznego, rozpięcie po swojej stronie ogrodzenia pnących roślin itd. Przepisy art. 154 § 1 i § 2 k.c., które dotyczą sposobów uwidocznienia granicy i wynikających stąd konsekwencji, regulują, o czym była już mowa, stosunki między sąsiadami. Sąsiadami są nie tylko właściciele, ale także inne osoby korzystające z gruntów, a zatem ich posiadacze samoistni i niesamoistni. Sięgając do określenia „sąsiedzi” i czyniąc sąsiadów adresatami zawartych w nich unormowań, przepisy te nie dotyczą własności urządzeń granicznych; wynika ona z zasad ogólnych. Na ich podstawie przykładowo można wskazać, że jeżeli urządzenie graniczne stanowi część składową jednego gruntu, należy do właściciela tego gruntu. Na ogólnych zasadach należy też rozstrzygać kwestię, komu przysługuje własność materiałów pochodzących z rozbiórki rozebranego urządzenia, mając na względzie to, kto był jego właścicielem i poniósł koszty jego wzniesienia. Nie wyłącza to uznania, że na podstawie umowy między sąsiadami, którzy ponieśli wspólnie koszty urządzenia granicznego, prawa do nich będą im wspólnie przysługiwały na zasadach wynikających z umowy.

Obowiązek wspólnego ponoszenia kosztów utrzymania urządzeń granicznych jest następstwem wspólnego użytku tych urządzeń, a nie stosunków własnościowych. Nie stoi to na przeszkodzie, by w sytuacji, gdy sąsiedzi nie umówili się co do sposobu określenia rozkładu kosztów utrzymania tych urządzeń, stosować w drodze analogii – wobec braku uregulowania tej kwestii w art. 154 k.c. (odmiennie niż w art. 152 k.c. określającym ich rozkład po połowie) – zasadę odnoszącą się do współwłaścicieli, zgodnie z którą na podstawie art. 207 k.c. każdy współwłaściciel ponosi wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do przysługującego mu udziału. Odnotować trzeba także pogląd odmienny, że zgodnie ze zwyczajem koszty te obciążają sąsiadów w równej mierze. Obydwa przedstawione stanowiska dotyczą jednak kwestii rozłożenia kosztów, a nie określenia ich zakresu.

Głównym argumentem Sądu Okręgowego, przemawiającym za przyznaniem osobie, która wzniosła urządzenie graniczne do wspólnego użytku, prawa domagania się na podstawie art. 154 § 2 k.c. częściowego zwrotu kosztów, stanowi odwołanie się do bliżej niesprecyzowanych względów społecznych. Same względy społeczne nie mogą jednak być podstawą konstruowania praw podmiotowych,

zwłaszcza że tkwią one u podstaw przepisu art. 154, który konkretyzuje ich ogólne pojęcie. (...)

Mając powyższe na względzie, Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 k.p.c. rozstrzygnął przedstawione zagadnienie, jak w uchwale.

