

Sygn. akt III CSK 38/05

POSTANOWIENIE

Dnia 27 stycznia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Nowicka

w sprawie z wniosku H. T. i A. T.

przy uczestnictwie "L." sp. z o.o. w K.

o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 13 stycznia 2006 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 24 marca 2005 r.,

oddala skargę kasacyjną i zasądza solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania 180 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2004 r. uwzględnił wniosek H. T. oraz A. T. i stwierdził, że z dniem 18 listopada 1986 r. nastąpiło zasiedzenie służebności gruntowej polegającej na prawie wyłącznego korzystania z pomieszczeń wskazanych we wniosku, położonych w budynku mieszkalnym przy ul. A. 9 w K., na rzecz każdego właściciela nieruchomości sąsiedniej znajdującej się przy ul. B. 3 w K.

Sąd ten ustalił, że pomieszczenia, których dotyczył wniosek stanowią części lokali mieszkalnych użytkowanych przez mieszkańców kamienicy przy ul. B. 3. Zostały one przydzielone najemcom lokali po remoncie obu sąsiadujących ze sobą nieruchomości przeprowadzonym przed rokiem 1966. Wówczas to część pomieszczeń położonych w obrębie budynku przy ul. A. 9 zostało połączonych funkcjonalnie z mieszkaniami przy ul. B. 3, między innymi przez zbudowanie wspólnej sieci elektrycznej i urządzeń kanalizacyjnych. Stan taki utrzymywał się mimo zmian właścicieli budynków.

W ocenie Sądu I instancji uzasadniało to uwzględnienie wniosku w oparciu o treść art. 292 k.c. w związku z art. 172 k.c.

Po rozpoznaniu apelacji uczestnika postępowania „L.” Spółki z o.o. Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 24 marca 2005 r. zmienił zaskarżone orzeczenie Sądu I instancji w ten sposób, że wniosek oddalił. Aprobując ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego Sąd II instancji przyjął, że korzystanie z cudzej nieruchomości w ramach służebności gruntowej nie może polegać na wyłącznym korzystaniu z danej jej części, do czego prowadziłoby uwzględnienie wniosku. Sytuacja, w której właściciel rzeczy nie może korzystać z jej części byłoby naruszeniem istoty prawa własności.

Nadto wnioskodawcy nie wykazali, aby samodzielnie realizowali swoje uprawnienia w zakresie wykonywania treści służebności, albo aby taki stan rzeczy miał miejsce po stronie ich poprzedników prawnych.

Nie została też spełniona przesłanka nabycia służebności w drodze zasiedzenia polegająca na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia wzniesionego przez inną osobę niż właściciel nieruchomości obciążonej.

Wnioskodawcy w skardze kasacyjnej opartej o podstawę naruszenia prawa materialnego zarzucili dokonanie błędnej wykładni art. 336 k.c. w zw. z art. 337 i 352 § 2 k.c., art. 292 k.c. w zw. z art. 172 k.c., art. 140 k.c. w zw. z art. 285 k.c., a także błędną wykładnię i niezastosowanie art. 151 k.c. w związku z art. 172 k.c.

W oparciu o te zarzuty wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej, ewentualnie uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi II instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy zmieniając zaskarżone postanowienie poprzez oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej wyraził pogląd, że wniosek ten nie zasługiwał na uwzględnienie, bowiem ustanowienie służebności gruntowej polegającej na prawie korzystania z części sąsiedniego budynku przez wnioskodawców naruszałoby istotę służebności i taka jej treść byłaby niedopuszczalna. Tak generalnie sformułowana ocena niedopuszczalności określonej przez wnioskodawców służebności gruntowej jest nieuzasadniona.

Treść art. 285 k.c. nie wyłącza jego stosowania do nieruchomości budynkowych czy lokalowych, a sam katalog możliwych służebności jest na gruncie tej regulacji otwarty dla wszystkich sytuacji związanych z korzystaniem z nieruchomości obciążonej w zakresie wskazanym w tym przepisie. Należy nadto zwrócić uwagę na przepisy szczególne, które przewidują wprost możliwość ustanowienia służebności polegającej na korzystaniu z części nieruchomości obciążonej (art. 151 i 212 § 1 k.c.), a ustanowienie takiej służebności w drodze umownej byłoby niewątpliwie także możliwe. Fakt, że co do zasady możliwe jest ustanowienie służebności gruntowej polegającej na prawie korzystania przez właściciela nieruchomości władnącej z części nieruchomości obciążonej nie oznacza jednak, że tego rodzaju służebność powstaje także na skutek jej zasiedzenia. Ta forma nabycia służebności gruntowej jest bowiem regulowana przez ustawodawcę w sposób szczególny. Treść art. 292 k.c. przewiduje, że służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w przypadku, gdy

polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Ogranicza to katalog służebności gruntowych powstających w wyniku ich zasiedzenia do tzw. służebności czynnych, związanych wyłącznie z prawem korzystania w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, a samo samoistne posiadanie służebności gruntowej w warunkach określonych przez art. 172 k.c. nie jest wystarczającą podstawą nabycia służebności w drodze zasiedzenia. Kluczowe znaczenie dla możliwości zasiedzenia służebności gruntowej, poza ogólnymi przesłankami przewidzianymi do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, ma spełnienie wymogu, aby służebność polegała na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia.

Pojęcie urządzenia w rozumieniu art. 292 k.c. nie może być ograniczone w żadnym razie do przytoczonej przez Sąd Okręgowy definicji urządzenia zawartej w Słowniku Języka Polskiego. Według tej definicji za urządzenie nie mogłaby być uznana wybudowana droga służąca wykonywaniu np. służebności przejazdu, nasypy, groble, mosty, które niewątpliwie odpowiadają pojęciu urządzenia użytym w art. 292 k.c. Przykłady tego rodzaju urządzeń służących wykonywaniu służebności wskazywano wcześniej wprost w literaturze. Także orzecznictwo opowiadało się za możliwością nabycia w drodze zasiedzenia odpowiednich służebności gruntowych w związku z korzystaniem z takich urządzeń.

Nie można też podzielić poglądu wyrażonego w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, że zasiedzenie służebności gruntowej jest wyłączone w przypadku korzystania z trwałego i widocznego urządzenia wzniesionego przez właściciela nieruchomości obciążonej.

Tezy kilku orzeczeń Sądu Najwyższego (postanowieniem z dnia 7.03.2002 r. II CKN 160/00, wyrok z dnia 24.05.1974 r. III CRN 94/74, postanowienie z 24.02.2002 r. V CKN 972/00) zawierają wprawdzie podobne stanowisko, jednakże nie może być ono interpretowane jako istnienie tego rodzaju formalnego kryterium umożliwiającego zasiedzenie służebności gruntowej. W uzasadnieniu powołanych wyżej orzeczeń Sądu Najwyższego zawarte zostały stwierdzenia które wskazują, że wymóg wzniesienia trwałego i widocznego urządzenia przez inną osobę niż właściciel nieruchomości obciążonej stanowi swego rodzaju zasadę, której celem jest utrzymanie w rozsądnych granicach możliwości ochrony prawa

własności i możliwości powstania służebności gruntowej w drodze zasiedzenia. Jak podkreślał Sąd Najwyższy korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia znajdującego się na cudzej nieruchomości stanowi dla jej właściciela wyraźne ostrzeżenie przed działaniem osób, które korzystając z takich urządzeń mogą doprowadzić do uzyskania odpowiednich służebności gruntowych. Długotrwałe tolerowanie przez właściciela takich działań usprawiedliwia usankcjonowanie powstałego stanu faktycznego przez obciążenie jego nieruchomości służebnością.

Nie można jednak wykluczyć z góry przypadków, w których z podobną sytuacją dla właściciela nieruchomości będzie się wiązać korzystanie przez inne osoby z urządzeń wzniesionych nawet przez samego właściciela nieruchomości.

Wymaga także podkreślenia, że w treści art. 292 k.c. nie zawarto żadnych wymogów co do osoby, dokonującej wzniesienia urządzeń, o którym mowa w tym przepisie, na co także zwracano uwagę w literaturze.

W uzasadnieniu postanowienia z dnia 7 marca 2002 r., (sygn. akt II CKN 160/00, LEX nr 54477) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że trwałym i widocznym urządzeniem w rozumieniu przepisu art. 292 k.c. jest tylko rezultat świadomego działania człowieka. Pojęcie tego urządzenia zawęża dodatkowo fakt, że art. 292 k.c. przewiduje możliwość nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie jedynie w wypadku, gdy polega ona na korzystaniu z takiego trwałego i widocznego urządzenia. O posiadaniu służebności polegającej na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia może być zaś mowa wówczas, gdy dane urządzenie jest wyrazem używania cudzej nieruchomości w sposób odpowiadający treści określonej służebności.

Mając powyższe na uwadze należy opowiedzieć się za poglądem, że część działki gruntu stanowiącej przedmiot własności, a w przypadku nieruchomości lokalowych i budowlanych część budynku wydzielona jego ścianami, nie stanowi trwałego i widocznego urządzenia w rozumieniu art. 292 k.c. Korzystanie z części powierzchni przylegających do sąsiedniej nieruchomości wnioskodawców nie było korzystaniem z takiego urządzenia i nie mogło stanowić podstawy nabycia służebności gruntowej polegającej na prawie korzystania z tych powierzchni.

Odmienne ocena prowadziłyby w niektórych przypadkach w istocie do zrównania przesłanek nabycia w drodze zasiedzenia służebności gruntowej i prawa własności nieruchomości.

Z przytoczonych wyżej względów zarzuty naruszenia art. 285, 292 i 172 k.c. były nieuzasadnione.

Nakazywało to oddalenie skargi kasacyjnej w oparciu o treści art. 398¹⁴ k.p.c. skoro brak było podstaw do przyjęcia, że miało miejsce posiadanie służebności gruntowej polegające na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, co jest konieczną przesłanką dla nabycia służebności w drodze zasiedzenia, a brak tej przesłanki czynił już skargę kasacyjną pozbawioną uzasadnionych podstaw.

W tej sytuacji niecelowym było dokonywanie szczegółowej oceny charakteru posiadania spornych pomieszczeń mieszkalnych, których dotyczył wniosek.

Wymaga jedynie podkreślenia, że w stanie faktycznym sprawy było bezsporne, że korzystali z nich najemcy lokali w budynku będącym obecnie własnością wnioskodawców. Brzmienie art. 292 i 172 k.c. wskazuje wyraźnie, że przesłanką nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie jest samoistne posiadanie służebności. Z kolei treść art. 337 k.c. nakazuje podzielić pogląd skarżącego, że możliwe jest samoistne posiadanie służebności gruntowej (art. 352 k.c.) w tej formie, że samoistny posiadacz takiej służebności oddaje przedmiot swojego posiadania w posiadanie zależne.

Wymogiem dla zasiedzenia służebności gruntowej nie jest zatem osobiste korzystanie ze służebności gruntowej przez jej posiadacza, a jedynie wykazanie, że posiadanie służebności miało charakter samoistny.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego znajduje uzasadnienie w treści art. 98 § 1, 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.