

Sygn. akt III CSK 26/10

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 listopada 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)  
SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)  
SSA Roman Dziczek

w sprawie z wniosku Antoniego P.

przy uczestnictwie Ewy S., Ryszarda S., Józefa M., Heleny L., Jana P., Stanisława P., Władysława G., Barbary K., Władysława K., Stanisławy D., Jana R., Krystyny R., Haliny K., Marii D., Romana S., Lucyny R., Antoniny J., Marii K., Czesławy K., Stanisława K. i Józefy P.

o zasiedzenie służebności gruntowej,

po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu niejawnym

w dniu 30 listopada 2011 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 19 lutego 2009 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 29 września 2008 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek Antoniego P. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej drogi dojazdowej. Apelację wnioskodawcy i uczestniczki Józefy P. od tego postanowienia Sąd Okręgowy oddalił orzeczeniem z dnia 19 lutego 2009 r. Sądy ustaliły, że droga dojazdowa, której dotyczył wniosek, prowadzi do nieruchomości wnioskodawcy, ma 3 m szerokości i biegnie ze wschodu na zachód od drogi publicznej – ul. G. Przebiega kolejno po działce uczestnika Józefa M., pomiędzy jego domem mieszkalnym a zabudowaniami gospodarczymi. Ponad 20 lat temu Józef M. wybetonował część swojego podwórka płytkami żwirowymi, które uległy erozji. W tej części droga dojazdowa jest wysypana żwirem. Dalej szlak biegnie po działce siedliskowej będącej w posiadaniu uczestnika Piotra R., pomiędzy domem mieszkalnym a budynkiem gospodarczym, jest błotnista i nieurządzona. Następnie dochodzi do działki siedliskowej wnioskodawcy i na tym odcinku została kilka lat temu utwardzona żwirem przez wnioskodawcę. Droga istnieje na gruncie od co najmniej 50 lat.

Sądy obydwu instancji stanęły na stanowisku, że przesłanką zasiedzenia służebności gruntowej jest istnienie trwałego i widocznego urządzenia umożliwiającego wykonywanie służebności, wykonanego przez posiadacza nieruchomości w zakresie tej służebności, a nie przez właściciela nieruchomości, z której posiadacz korzysta. W rozpatrywanym wypadku urządzenie (utwardzony odcinek drogi) wykonał na swojej nieruchomości uczestnik Józef M., a nie wnioskodawca. Wnioskodawca jedynie kilka lat temu utwardził żwirem odcinek drogi przy swojej posesji, wobec czego – w ocenie obydwu sądów – nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia służebności określone w art. 292 k.c.

Wnioskodawca złożył skargę kasacyjną, opartą na podstawie określonej w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. Zarzucił naruszenie art. 292 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że do stwierdzenia zasiedzenia służebności drogi koniecznej (prawidłowo – drogi dojazdowej) niezbędne jest wykazanie, iż wnioskodawca korzystał przez okres 30 lat z urządzenia wykonanego nie przez właściciela nieruchomości obciążonej. We wnioskach skarżący domagał się

uchylenia w całości zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 29 września 2008 r. i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenie wskazanych postanowień i orzeczenia co do istoty sprawy poprzez stwierdzenie nabycia służebności gruntowej drogi dojazdowej.

Sąd Najwyższy zaważył, co następuje:

Postawiony przez skarżącego zarzut naruszenia prawa dotyczył wykładni art. 292 k.c. Przewidziana w tym przepisie przesłanka nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej jaką stanowi wymaganie, aby służebność polegała na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, była niejednolicie interpretowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Poza przeważającym stanowiskiem zgodnym z przyjętym przez Sądy obydwu instancji, wyrażonym m. in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 1974 r. (III CRN 94/73, OSNC 1975/6/94), czy w niepublikowanych postanowieniach z dnia 10 marca 1998 r. (I CKN 543/97), z dnia 29 maja 2000 r. (III CKN 742/98), z dnia 8 maja 2001 r. (IV CKN 235/00) i z dnia 9 marca 2004 r. (I CK 434/03), w doktrynie i orzecznictwie prezentowany jest także pogląd odmienny, zgodnie z którym brak zastrzeżenia w art. 292 k.c., że trwałe i widoczne urządzenie ma wykonać posiadacz służebności, uprawnia do wniosku, iż dla zasiedzenia służebności nie ma znaczenia kto je wykonał i mógł to uczynić także właściciel nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2006 r., III CSK 38/05, OSP 2006/10/114). Stwierdzona niejednolitość orzecznictwa spowodowała przedstawienie spornego zagadnienia – czy wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności gruntowej jest konieczną przesłanką zasiedzenia przez niego tej służebności (art. 292 k.c.)? – do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego. Skład siedmiu sędziów podjął w dniu 9 sierpnia 2011 r. uchwałę (III CZP 10/11, Biul. SN 2011/8 s. 6), w której udzielił odpowiedzi twierdzącej – dostosowanej do problemu występującego w niniejszej sprawie – że wykonanie takiego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności (art. 292 k.c.). W uzasadnieniu wyjaśnił, że podkreślany przez oponentów brak w art. 292 k.c. wyraźnej regulacji, przez kogo powinno być wykonane urządzenie, z którego korzysta posiadacz nie oznacza, iż

jest to obojętne. Taki wniosek wywieść można dokonując wykładni językowej przepisu, jednak sięgnięcie do dyrektyw innych typów wykładni i uwzględnienie kontekstu społecznego, ekonomicznego i moralnego uzasadnia interpretację zapewniającą ochronę właściciela nieruchomości i niedopuszczającą do przekształcenia się przypadków grzecznościowego korzystania z cudzej nieruchomości w służebność gruntową. Urządzenia, o których mowa w art. 292 k.c. powinny ostrzegać właściciela nieruchomości, a to zadanie spełnią jedynie urządzenia wzniesione przez osobę, która faktycznie korzysta z drogi w sposób odpowiadający treści służebności drogi dojazdowej i w tym celu podejmuje prace na cudzej nieruchomości. Właściciel buduje natomiast drogę dla własnej wygody, a nie z myślą o innych osobach, które z niej mogą korzystać i to niekiedy tylko sporadycznie, co powoduje, że szansa dostrzeżenia, iż osoba nieuprawniona posiada nieruchomość w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej, gdy korzysta ona z urządzeń wykonanych przez właściciela znacznie maleje, a niekiedy w ogóle nie istnieje, jeśli właściciel nie przebywa na co dzień na swojej nieruchomości. Wskazany kierunek wykładni przyjmowany był w orzecznictwie przez dziesięciolecia, zaakceptował go także Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 maja 1999 r. (SK 9/98, OTK 1999/4/78) i w wyroku z dnia 28 października 2003 r. (P 3/03, OTK-A 2003/8/82), a ponadto realizuje zagwarantowaną w Konstytucji ochronę własności. Jedynie w wyjątkowych sytuacjach, zwracających w sposób oczywisty uwagę właściciela na charakter posiadania osoby korzystającej z urządzenia Sąd Najwyższy dopuścił możliwość pominięcia wymagania, by urządzenie wzniosł posiadacz, jako przesłanki dopuszczalności nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie.

Uchwała powiększonego składu jest w niniejszej sprawie wiążąca (art. 398<sup>17</sup> § 2 k.p.c.).

Jedynym zarzutem, jaki skarżący podniósł w skardze kasacyjnej był zarzut błędnej wykładni art. 292 k.c. Zarzut ten – w świetle treści uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 9 sierpnia 2011 r. – okazał się nieuzasadniony. Okoliczności faktyczne, które stanowiły podstawę zaskarżonego orzeczenia Sądu Okręgowego, nie wskazują na wystąpienie zdarzeń szczególnych, o wyjątkowym charakterze, które – zgodnie z przyjętą w uchwale powiększonego składu wykładnią art. 292 k.c.

– usuwałyby potrzebę wymagania, aby trwałe i widoczne urządzenie służące do posiadania przez wnioskodawcę służebności drogi dojazdowej na cudzej nieruchomości było wykonane przez niego. Wnioskodawca nie wykonał urządzenia drogowego na nieruchomościach potencjalnie obciążonych, z którego korzystałby przez okres wymagany do zasiedzenia służebności drogi dojazdowej. Na nieruchomości Józefa M. utwardzenia drogi dokonał właściciel, a wysypanie przez wnioskodawcę żwirem fragmentu drogi na nieruchomości będącej w posiadaniu Piotra R. nastąpiło zaledwie kilka lat temu.

Skarga kasacyjna podlegała więc oddaleniu na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.