

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 stycznia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

w sprawie z wniosku W. S. i innych,  
przy uczestnictwie J. D. i innych,  
o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 10 stycznia 2013 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawców  
od postanowienia Sądu Okręgowego  
z dnia 24 listopada 2011 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie w całości i oddala apelację  
od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 11 lipca 2011 r. w  
sprawie sygn. akt I Ns 374/09 oraz zasądza od uczestniczki J. D.  
na rzecz wnioskodawców solidarnie kwotę 1597, - (jeden tysiąc  
pięćset dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów  
postępowania.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy, postanowieniem z dnia 11 lipca 2011 r. stwierdził w sprawie z wniosku W. S. i sześciu innych osób i z udziałem J. D. oraz dziewięciu innych osób, a także Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Starostę S., że właściciele działek oznaczonych w postanowieniu nabyli dnia 1 stycznia 2008 r.

przez zasiedzenie służebności gruntowe polegające na prawie przechodu i przejazdu po drodze usytuowanej na oznaczonych działkach w miejscowości K., gmina S. W wyniku apelacji uczestniczki postępowania J. D., Sąd Okręgowy, postanowieniem z dnia 24 listopada 2011 r. zmienił postanowienie Sądu pierwszej instancji i wniosek oddalił, z zasądzeniem kosztów. Podzielając ustalenia faktyczne i ocenę materiału dowodowego Sądu Rejonowego, w zakresie spełnienia przez wnioskodawców i ich poprzedników prawnych przesłanek nabycia służebności gruntowej przejazdu i przechodu po przedmiotowej drodze, w postaci korzystania z trwałego i widocznego urządzenia (art. 292 k.c.) oraz uznając za trafne przyjęcie daty 1 stycznia 1988 r. za początek biegu terminu zasiedzenia służebności, Sąd drugiej instancji uznał brak uzasadnienia dla przyjęcia, iż poprzednicy prawni wnioskodawców uzyskali posiadanie służebności w dobrej wierze. To spowodowało, że według Sądu nie upłynął jeszcze wymagany okres zasiedzenia (art. 172 § 2 w związku z art. 292 k.c.).

W skardze kasacyjnej wnioskodawców zarzucono zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 292 w związku z art. 172 § 1 i 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, wyrażające się przyjęciem złej wiary wnioskodawców lub ich poprzedników prawnych w dacie objęcia przez nich w posiadanie nieruchomości gruntowych, wchodzących w skład drogi objętej wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia służebności. Skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie apelacji z zasądzeniem kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że w sprawie zostało dowiedzione spełnienie przesłanek wymaganych na podstawie art. 292 w związku z art. 172 § 1 i 2 k.c. do zasiedzenia służebności gruntowej drogi koniecznej, z tym tylko, że ze względu na przyjęcie przez Sąd drugiej instancji złej wiary wnioskodawców nie upłynął jeszcze ustawowy termin zasiedzenia. Problemem prawnym do rozstrzygnięcia, zgodnie z zarzutem podniesionym w skardze

kasacyjnej jest zatem tylko kwestia oceny dobrej wiary wnioskodawców w świetle ustalonego stanu faktycznego.

Sąd pierwszej instancji, który w postanowieniu przyjął występowanie dobrej wiary wnioskodawców motywował to tym, że zgodnie z art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Jeżeli natomiast ustawa tego nie wyłącza, to według art. 234 k.p.c. domniemania ustanowione przez prawo (domniemania prawne) mogą zostać obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego, a gdy to nie nastąpi, domniemania te sąd wiąże. Z powołaniem się na orzecznictwo Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 20 kwietnia 1994 r., I CRN 44/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 245, postanowienie z dnia 6 lutego 1998 r., I CKN 484/97, Lex nr 50540), Sąd Rejonowy wskazał, że obalenie domniemań prawnych wzruszalnych związanych z posiadaniem służebności spoczywa na uczestnikach postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, ponieważ to oni właśnie, sprzeciwiając się wnioskowi zmierzają do dowiedzenia braku po stronie wnioskodawców przesłanek niezbędnych do uwzględnienia wniosku o zasiedzenie, a wynikających z domniemań. Należy przypomnieć, co wynika także z twierdzeń Sądu, że domniemania prawne wzruszalne (*praesumptio iuris tantum*) zmieniają ogólną zasadę rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) i przerzucają ciężar dowodu przeciwnego na drugą stronę, czyniąc to wtedy, gdy dowiedzenie faktu byłoby zbyt utrudnione lub niemożliwe dla strony, a dowiedzenie faktu przeciwnego wynika z okoliczności znanych drugiej stronie. Sąd pierwszej instancji doszedł do wniosku, że w niniejszej sprawie druga strona domniemania dobrej wiary nie obaliła, a przeprowadzone postępowanie wykazało, iż od kilkudziesięciu lat, już wielopokoleniowo wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni korzystali z przejazdu i dojścia do własnych nieruchomości sporną drogą, nigdy nie mieli dostępu z własnych nieruchomości do drogi publicznej i uważali, że mają prawo do korzystania z drogi, będącej przedmiotem zasiedzenia, istniejącej jak twierdzili świadkowie nawet od stu lat, a na zdjęciach lotniczych z 1958 r. jest widoczne istnienie szlaku drogowego. Sąd ustalił również, że dla większości zainteresowanych było zaskoczeniem, gdy uczestniczka J. D. w 2009 r. ustaliła wchodzenie drogi w skład jej nieruchomości i zażądała zaprzestania korzystania z

niej dla celów przejazdu i przechodu. Okoliczności sprawy wskazują na korzystanie z drogi na warunkach służebności gruntowej wskutek porozumienia sąsiedzkiego, niekwestionowanego przez dziesiątki lat i ze względu na zaszczości faktyczne uważanego za w pełni poprawne.

Nie jest konieczne w takiej sytuacji wdawanie się w rozważania, którą koncepcję doktrynalną dobrej wiary przyjąć w okolicznościach sprawy i nie jest pomocne dla rozstrzygnięcia sprawy powoływanie się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, odnoszące się do prób nieformalnego nabywania prawa własności wskutek niezachowania wymaganej formy szczególnej. Poglądy orzecznictwa w tej kwestii wynikają z przekonania o braku potrzeby sankcjonowania w oparciu o zasiedzenie niedbałości albo oportunistów tzw. nieformalnych nabywców, w sytuacjach, w których nie nastąpiło przeniesienie własności. W przypadku zasiedzenia służebności należy większą rolę przyznać uwarunkowaniom faktycznym. Można bowiem wnioskować z uzasadnienia postanowienia Sądu pierwszej instancji spełnienie przez wnioskodawców warunków prawnych dla dobrej wiary rozumianej najwęższej i najsurowiej, to znaczy, że osoby te miały przekonanie o swoim prawie do korzystania z pasa gruntu przeznaczonego na drogę (por. powołany przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym postanowieniu wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2004 r., III CK 496/02, Lex nr 152776). Przekonanie to było usprawiedliwione także tym, że był to jedyny dostęp do ich nieruchomości, nigdy nie było innego dostępu, że z drogi korzystali również uczestnicy i że nie było nigdy żadnych konfliktów co do przebiegu drogi i potem jej utwardzenia. Wprawdzie Sąd Okręgowy nie zgodził się z ustaleniem o istniejącym przeświadczeniu wnioskodawców co do ogólnodostępności drogi, jednak podjęli oni działania - już po zakwestionowaniu ich praw przez uczestniczkę J. D. - w sprawie zalegalizowania drogi przez właściwą gminę.

Niezasadna jest zatem ocena prawna Sądu Okręgowego, który zmieniając postanowienie Sądu pierwszej instancji i oddalając wniosek stwierdził w uzasadnieniu, że skoro dobrą wiarę wyłącza przeciwna wiedza o rzeczywistym stanie prawnym oraz niedołożenie należytej staranności w poznaniu stanu prawnego przez zainteresowanych, to wnioskodawcy znajdują się w złej wierze. Ma to wynikać z tego, że nie dołożyli oni należytej staranności w dowiedzeniu się, iż nie przysługuje im określone, faktycznie wykonywane

prawo. Zdaniem Sądu Okręgowego, z zebranego materiału dowodowego nie wynika, aby wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni mogli uważać, że przysługuje im służebność przejazdu i przechodu także dlatego, że pomiędzy właścicielami nieruchomości, po których przebiega droga oraz właścicielami nieruchomości, do których tym przejazdem dojeżdżano nie były zawierane jakiegokolwiek umowy, których przedmiotem było ustanowienie służebności. Jednakże w tym rozumowaniu tkwią przynajmniej dwa błędy. Po pierwsze, gdyby były zawierane jakiegokolwiek umowy, to zgodnie z ogólnymi regułami, dotyczącymi ustanawiania służebności byłyby one nadal skuteczne i nie byłoby potrzebne zasiadywanie służebności. Ma ono wyjątkowy charakter nabywania służebności, a ze względu na powszechne traktowanie drogi koniecznej, zarówno na gruncie kodeksu cywilnego (art. 145), jak i prawa rzeczowego z 1946 r. (art. 33) za służebność gruntową, służebność ta ustanowiona umownie byłaby skuteczna wobec każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej (art. 285 k.c., art. 167 pr. rzecz.). Po drugie, z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia można wnosić, że Sąd rozpoznając apelację badał dobrą wiarę w odniesieniu do całego okresu wykonywania służebności. Należało jednak ograniczyć ocenę dobrej wiary tylko do chwili początkowej, związanej z utwardzeniem drogi (trwałym urządzeniem) i przekonaniem na ten moment, że wnioskodawcy mogli uważać za zasadne swoje prawo do gruntu zajętego pod drogę. Późniejsza zła wiara, albo powstanie wątpliwości odnośnie do zgodności z prawem wykonywanej służebności, wiążące się z powstałym sporem nie ma znaczenia dla przesłanek zasiedzenia służebności (*mala fides superveniens non nocet*). Nie można zatem o złej wierze mówić w okolicznościach niniejszej sprawy, także ze względu na obowiązek jej dowiedzenia przez uczestników w toku postępowania w celu obalenia domniemania (art. 6 i 7 k.c.).

Odnośnie do tej kwestii, podniesionej w uzasadnieniu Sądu pierwszej instancji nie wypowiedział się odmiennie Sąd Okręgowy, z czego można wnioskować przyznanie racji ustaleniom faktycznym i ocenom prawnym Sądu Rejonowego. Jest zatem problem dotyczący nie tylko chwili, według której ocenia się dobrą wiarę wnioskodawców, ale także w skuteczności domniemania dobrej wiary. To nie dobrą wiarę dowodzi się w przypadku domniemania prawnego, o którym mowa, tylko występowanie złej wiary. Wykazanie tego w uzasadnieniu Sądu w zaskarżonym postanowieniu tylko poprzez zarzucenie niezbadania stanu prawnego przez uczestników w czasie, gdy korzystali oni bez przeszkód przez pokolenia z

niezakłóconego przejazdu i przechodu jest zbyt daleko idącym zarzuceniem zaniechania. Wnioskodawcy aż do oświadczenia uczestniczki J. D. nie mieli podstaw przypuszczać, że ich korzystanie z drogi zostanie zakwestionowane, więc kierując się racjonalnością zachowania przeciętnego człowieka nie podejmowali w tej kwestii żadnych kroków prawnych. Nie można zatem przyjmować w sprawie o zasiedzenie służebności gruntowej drogi koniecznej (art. 292 w związku z art. 172 i 145 k.c.), że przy spełnieniu pozostałych przesłanek, w złej wierze jest wykonujący prawo w zakresie tej służebności tylko dlatego, iż poniechał sprawdzenia stanu prawnego korzystania z drogi, które odbywało się w sposób niezakłócony od kilkudziesięciu lat wskutek dobrowolnego wyodrębnienia części nieruchomości pod drogę i dało uzasadnione przekonanie korzystającym o przysługującym im prawie odpowiadającym treści tej służebności.

Dodatkowym argumentem w sprawie jest powołanie się przez Sąd pierwszej instancji na zasady współżycia społecznego (normy moralne), ze względu na potrzebę samych uczestniczek poruszania się do swoich działek przedmiotową drogą, a zatem nadal jej pozostawieniem w tej postaci. Do kwestii tej nie nawiązał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, a ma ona znaczenie w tym sensie, że nawet gdyby przyjąć złą wiarę posiadacza służebności, mającą znaczenie tylko dla wydłużenia czasu zasiedzenia, to sprzeciwianie się wnioskowi o zasiedzenie służebności przejazdu i przechodu w okolicznościach sprawy należałoby uznać za sprzeczne z zasadami słuszności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 606/11, Lex nr 1218193).

Z tych względów na podstawie art. 398<sup>16</sup> k.p.c. należało zaskarżone postanowienie uchylić i oddalić apelację uczestniczki postępowania, rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 98 w związku z art. 391 § 1, art. 520 § 2 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

