

## Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2002-04-24, V CKN 972/00

### Teza:

1. Widoczny na powierzchni ziemi osadnik wraz z dołączoną do niego rurą kanalizacyjną, znajdującą się pod powierzchnią gruntu, mogą być - w okolicznościach konkretnej sprawy - uznane za trwałe i widoczne urządzenie w rozumieniu art. 292 KC.
2. Do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie - urządzenie takie nie może być wykonane przez właściciela nieruchomości obciążonej, ale niekoniecznie musi to uczynić korzystający z urządzenia właściciel nieruchomości władnącej.

### Uzasadnienie:

Sąd Rejonowy w B.-B. postanowieniem z 1.6.1999 r. II NS 1362/98 stwierdził, że małżonkowie Czesław S. i Hanna Maria S. nabyli z dniem 1.8.1987 r. przez zasiedzenie służebność gruntową polegającą na odprowadzaniu wód gruntowych i deszczowych przez "przyłącze kanalizacyjne (kolektor kanalizacji deszczowej i gruntowej), tj. rurą" przebiegającą od parceli gruntowej 1009/7 (obj. Kw 2659) jako nieruchomości władnącej (obecnie współwłaścicielami jej w 2/3 części są małżonkowie S.), na głębokości od 1,5 m do 2,0 m, przez pgr 1009/6 (obj. Kw 25177), jako nieruchomość obciążoną (obecnie właścicielem jej jest Henryk Helmut K.), w przebiegu zaznaczonej na mapie sporządzonej przez biegłego mgr inż. Tadeusza W. z 2.12.1998 r.

Podstawą rozstrzygnięcia stały się następujące ustalenia i oceny prawne: Nieruchomość władnąca i nieruchomość obciążona stanowiły pierwotnie jedną nieruchomość, której właścicielem był niejaki S., który przed rokiem 1939 wznosił budynek mieszkalny, z którego po całym gruncie na głębokości 1,5 m do 2,0 m przeprowadził rurę kanalizacyjną (kolektor - dalej w skrócie jako "rura") dla odprowadzania wód gruntowych i opadowych. Wylot rury znajduje się w osadniku (na którym stoi "szopa") usytuowanym w narożniku wschodnim obecnej parceli obciążonej nr 1009/6. S. podzielił nieruchomość na dwie parcele, tj. pgr 1009/7 i 1009/6. Budynek nr 23 jest położony na pgr 1009/7, którą od S. kupiła Irena S., a niezabudowaną pgr 1009/6 z biegnącą wewnątrz rurą kupił Edward S. Wszystko to działo się "na początku lat 1960-ych". W lipcu 1987 r. Irena S. sprzedała małż. Czesławowi i Hannie S. pgr 1009/7 z budynkiem mieszkalnym nr 23, którzy dokonali wydzielenia lokali w budynku i ostatecznie parcela władnąca pgr 1009/7 stała się przedmiotem współwłasności i objęta jest Kw 2659. Przedmiotowa rura biegnie od tej parceli przez parcelę pgr 1009/6 objętą Kw 25177. Zarówno S., jak i Irena S. korzystali stale z owej rury. a Edward S., który w roku 1960 kupił pgr 1009/6, wiedział o tej rurze, ale mu to nie przeszkadzało i nie czynił Irenie S. żadnych przeszkód w korzystaniu z niej. Edward S. w 1994 r. sprzedał pgr 1009/6 Stanisławowi S., przekazując mu wiedzę o istnieniu w niej rury. Stanisław S. nie przeszkadzał w korzystaniu z tej rury i honorował zastany stan. Dnia 31.12.1996 r. Stanisław S. sprzedał pgr 1009/6 obecnemu uczestnikowi postępowania Henrykowi K., powiadamiając go o istnieniu na tej parceli przedmiotowej rury. Henryk K. wiedząc o tym, przystąpił do budowy domu, przeciął narożnikiem fundamentu przebieg rury i zaczopował ją przed fundamentem. W związku z tym toczyło się i toczy postępowanie administracyjne w przedmiocie wstrzymania budowy. W tej sytuacji Sąd Rejonowy przyjął, że przedmiotowa rura (kolektor) jest urządzeniem trwałym i widocznym (art. 292 KC), istniejącym od 60 lat. Okoliczność, że nie zbudowali go wnioskodawcy, lecz ich poprzednik prawny, nie ma dla zasiedzenia służebności znaczenia. Zdaniem Sądu Rejonowego dwudziestoletni termin zasiedzenia (art. 292 KC w zw. z art. 172 § 2 i art. 176 KC) należy liczyć od czasu podziału przez S. nieruchomości na dwie parcele i sprzedanie ich, co miało miejsce na początku 1960 r., doliczając czas posiadania kolejnych właścicieli wyodrębnionych parcel. W ten sposób dwudziestoletni okres zasiedzenia upłynął najpóźniej w dniu 1.7.1987 r., kiedy to wnioskodawca wraz z żoną, kupili nieruchomość władnąca.

Apelację uczestnika postępowania oddalił Sąd Okręgowy w B.-B. wyrokiem zaskarżonym kasacją, dzieląc zarówno ustalenia, jak i pogląd prawny Sądu Rejonowego.

Uczestnik postępowania w kasacji zarzucił naruszenie:

- a) art. 292 KC przez jego błędną wykładnię, "polegającą na przyjęciu, iż dla stwierdzenia realizacji przesłanek zasiedzenia służebności gruntowej nie jest istotne ustalenie, kto wykonał trwałe i widoczne urządzenie, o którym mowa w tym przepisie";
- b) art. 233 § 1 KPC "poprzez dowolną ocenę dowodów i niewystarczające przeprowadzenie postępowania dowodowego, a polegające na niedopuszczeniu dowodu z umowy o sprzedaży z

31.12.1996 r., mimo iż w toku postępowania dowodowego ujawniony został fakt nabycia przez uczestnika nieruchomości od poprzedniego właściciela, a fakt świadomości uczestnika co do umieszczenia na jego nieruchomości urządzenia służącego do odprowadzenia wód deszczowych i gruntowych z sąsiedniej nieruchomości miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z uwagi na wymóg korzystania przez wnioskodawcę z widocznego urządzenia".

Wskazując na wymienione podstawy kasacyjne uczestnik postępowania wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

### **Sąd Najwyższy zważył, co następuje:**

1. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 KPC nie jest zasadny z kilku powodów.

Po pierwsze dlatego, że skarżący nie wykazuje, na czym polega zarzucona przez niego dowolność oceny zebranego materiału dowodowego.

Po drugie z tej przyczyny, że niedopuszczenie - i to z urzędu w drugiej instancji - dowodu z tekstu umowy z 31.12.1996 r., na podstawie której uczestnik postępowania kupił nieruchomość obciążoną służebnością, nie może być zakwalifikowane jako uchybienie art. 233 § 1 KPC, który dotyczy oceny wiarygodności i mocy dowodów oraz wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Po trzecie, w uzasadnieniu podstawy kasacyjnej, dotyczącej art. 233 § 1 KPC, wymienione zostały przepisy art. 232 i 5 KPC celem wykazania uchybienia Sądu polegającego na nieprzeprowadzeniu z urzędu dowodu z wymienionej umowy. Nieprzeprowadzenie takiego dowodu nie jest uchybieniem wymienionym przepisom. Skarżący twierdzi bowiem, że z umowy tej wynika, iż kupił nieruchomość "bez obciążeń" i o przedmiotowej rurze nie wiedział. Gdyby nawet istotnie tak było, to okoliczność ta nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd ustalił bowiem, że nabycie przedmiotowej służebności przez zasiedzenie nastąpiło z dniem 1.8.1987 r., którego to terminu skarżący nie zakwestionował. To, co nastąpiło po tej dacie, nie ma znaczenia dla faktu zasiedzenia, a kwestia wygaśnięcia służebności na skutek jej niewykonywania (art. 293 § 1 KC) nie jest w sprawie podnoszona, bo oczywiste jest wykonywanie służebności. W tej sytuacji zarzut, że Sąd uchybił przepisowi art. 233 § 1 KPC, ponieważ dał wiarę świadkowi Stanisławowi S. bez koniecznej w takim wypadku "kontroli" jego zeznań z treścią umowy sprzedaży, nie może być uznany za zasadny. Zauważyć przy tym trzeba, że ustalenia co do wiadomości o przebiegu i istnieniu przedmiotowej rury Sąd poczynił nie tylko na podstawie zeznań świadka Stanisława S.

2. Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 292 KC przez jego błędną wykładnię. Przepis ten stanowi, że służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, z tym że mają tu odpowiednie zastosowanie przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Na tle tego przepisu i analogicznego przepisu art. 184 dekretu z 11.10.1946 r. - Prawo rzeczowe, ukształtowana została w judykaturze, przyjmowana powszechnie, wykładnia przesłanek, od których spełnienia zależy nabycie służebności gruntowej przez zasiedzenie, w szczególności idzie tu o pojęcie trwałego i widocznego urządzenia oraz osoby, która je wykonała.

Sąd Najwyższy w wyroku z 24.5.1974 r. UI CRN 94/74 (OSNCP 1975, nr 6, poz. 94) przyjął następujący pogląd: "Służebność gruntową można nabyć przez zasiedzenie tylko wtedy, gdy trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane przez posiadacza służebności, a nie przez właściciela nieruchomości, z której posiadacz korzysta w zakresie służebności. Tylko bowiem wykonanie takiego urządzenia przez posiadacza stanowi widoczną przestrożę dla właściciela, że istniejący na gruncie stan może doprowadzić do zwężenia jego prawa. Jedynie w wyjątkowych wypadkach istnienie trwałego i widocznego urządzenia może stanowić przesłankę nabycia służebności w drodze zasiedzenia, mimo że wykonał je właściciel nieruchomości, a nie posiadacz służebności. Może to mianowicie mieć miejsce wtedy, gdy chodzi o korzystanie z takiego urządzenia w sposób szczególny, zwracający uwagę właściciela nieruchomości na charakter posiadania osoby korzystającej z jego urządzenia, np. wtedy, gdy posiadacz oprze o mur wzniesiony przez właściciela nieruchomości swój budynek." Identyczne stanowisko (bez wskazywania szczególnego przypadku) zajął też Sąd Najwyższy w niepublikowanych postanowieniach z 27.12.1999 r. II CKN 366/98 i z 29.5.2000 r. III CKN 742/98.

Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z 10.3.1998 r. I CKN 543/97 (niepubl.), przyjmując, że "samoistny posiadacz może zasiedzieć służebność drogi koniecznej tylko w przypadku, gdy

poczynił trwałe i widoczne urządzenie własnym nakładem na nieruchomości sąsiedniej. Samo natomiast korzystanie z drogi urządzonej na nieruchomości sąsiedniej przez jej właściciela w ogóle nie prowadzi do nabycia służebności drogi koniecznej przez zasiedzenie".

Pojęcie "urządzenia" oznacza "wynik celowego działania ludzkiego uzewnętrzniony w trwałej postaci widocznych przedmiotów czy urządzeń wymagających do swego powstania pracy ludzkiej. Dlatego urządzeniem takim nie jest np. zwykła polna droga, powstała na skutek stałego przejeżdżania pewnym szlakiem i zaznaczona na gruncie jedynie koleinami oraz śladami przepędzania bydła" (orz. SN z 26.11.1959 r., I CR 516/59, OSN 1962, nr 1, poz. 8). To samo dotyczy zniwelowania terenu przez zasypanie nierówności, jeżeli nie doprowadziło to do powstania utwardzonego szlaku drożnego o wytyczonym przebiegu. Takie wyrównanie terenu nie może być traktowane jako trwałe i widoczne urządzenie w rozumieniu art. 292 KC (wyrok SN z 20.10.1999 r. III CKN 379/98, niepubl.).

Trwałym i widocznym urządzeniem w znaczeniu powyższym "(...) jest okno otwierane na zewnątrz tak, że sięga ono w przestrzeń nad gruntem sąsiada, podobnie jak np. rynna odprowadzająca wodę. Korzystanie więc z takiego okna mogło - zarówno pod rządem KC Nap., jak i art. 184 § 1 pr. rzeczowego i art. 292 KC - prowadzić do nabycia służebności gruntowej, polegającej na prawie posiadania takiego okna i otwierania go. Nie można uznać za prawidłowy poglądu (...), że otwieranie okna w przestrzeń powietrzną sąsiada nie jest faktycznym władztwem nad cudzą nieruchomością, skoro ogranicza ono, i to w wyraźny i trwały sposób, jego przestrzeń, znajdującą się nad jego gruntem czy nawet budynkiem" (uchwała SN z 12.2.1980 r. III CZP 83/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 158).

3. W sprawie niniejszej istotnymi dla rozstrzygnięcia kasacji - z uwagi na jej przytoczoną podstawę z art. 393[1] pkt 1 KPC - są dwa zagadnienia: a) czy przedmiotowa "rura" i osadnik jest trwałym i widocznym urządzeniem w rozumieniu art. 292 KC?; b) czy można je potraktować tak, jakby było wykonane przez posiadacza służebności?

Odnosnie do pierwszego zagadnienia. W ustaleniach, poczynionych przez Sąd Rejonowy - przedstawionych w uzasadnieniu jego postanowienia i przyjętych za własne przez Sąd Okręgowy - znajdują się dwa stwierdzenia: "wylot rury znajduje się w osadniku (szopie) usytuowanym w narożniku obecnej pgr 1009/6" (s. 1 uzasadnienia, k. 96) oraz: "jego (kolektora) ujście znajduje się w osadniku, na którym stoi szopa drewniana. Ów osadnik stanowi widoczny znak istnienia kolektora" (s. 3 uzasadnienia, k. 97). W "Mapie kanalizacji" biegłego Tadeusza W. (k. 44), na którą powołał się Sąd Rejonowy, wyraźnie odnotowano graficznie i słownie: "kolorem zielonym pokazano osadnik, na którym stoi szopa drewniana", a nadto uwidoczniono przebieg "kanalizacji" od budynków wnioskodawcy przez parcelę uczestnika do osadnika na tej parceli.

Wynika z tego, że rura kanalizacyjna, znajdując się - jak ustalono - pod powierzchnią gruntu na głębokości 1,5 m - 2 m, nie jest widoczna. Widoczna jest natomiast część osadnika i stojąca na nim "szopa". W tej sytuacji i przy ustaleniu, że kolejni właściciele pgr 1009/6 (nieruchomość obciążona) wiedzieli o istniejącej "rurze". Sądy obu instancji były władne przyjąć, że kanalizacja ta jest urządzeniem widocznym w rozumieniu art. 292 KC. Tego typu urządzenie z natury swojej nie może być w całości widoczne na powierzchni gruntu, z wyjątkiem części osadnika.

Należy zatem przyjąć, że widoczny na powierzchni ziemi osadnik wraz z dołączoną do niego rurą kanalizacyjną, znajdującą się pod powierzchnią gruntu, mogą być - w okolicznościach konkretnej sprawy - uznane za trwałe i widoczne urządzenie w rozumieniu art. 292 KC. W sprawie niniejszej do tych okoliczności należy "posiadanie" informacji przez właściciela nieruchomości obciążonej o istnieniu takiej rury.

Odnosnie do drugiego zagadnienia. Jest w sprawie niesporne, że przedmiotową rurę wkopał do ziemi i wybudował osadnik S. - pierwotny właściciel nieruchomości, gdy nie była ona jeszcze podzielona na dwie odrębne parcele. W związku z tym skarżący twierdzi, że skoro "(...) urządzenie nie zostało wybudowane przez posiadacza służebności i (to) późniejsze korzystanie z niego przez wnioskodawcę nie mogło w związku z tym spełniać roli, jaką ustawodawca określił w art. 292 KC. Korzystanie przez wnioskodawcę z już istniejącego urządzenia niewidocznego z zewnątrz bez jakichkolwiek nakładów ze strony wnioskodawcy wskazujących na świadome i celowe działanie nie mogło prowadzić do zasiedzenia." Przytoczoną tu wypowiedź pełnomocnika wnioskodawcy należy uściślić przez odwołanie się do ustaleń, że po podziale nieruchomości ("początek lat 1960-ych") z przedmiotowego urządzenia korzystała poprzedniczka prawna wnioskodawcy Irena S. właścicielka parceli nr 1009/7 (władnącej),

która sprzedała ją wnioskodawcy w 1987 r. Pogląd wyrażony przez pełnomocnika uczestnika postępowania nie jest trafny. Z brzmienia art. 292 KC nie wynika, by wymienione w nim urządzenie musiało być wybudowane przez korzystającego z urządzenia i powołującego się na posiadanie prowadzące do zasiedzenia, aczkolwiek z reguły tak będzie. Istotne jest natomiast, by urządzenie nie było wybudowane przez właściciela nieruchomości obciążonej (w sprawie niniejszej pgr 1009/6 i kolejni właściciele: Edward S., Stanisław S., uczestnik postępowania) oraz by przez to stanowiło dla niego widoczną przestrożę, że istniejący na gruncie stan może doprowadzić do ograniczenia jego prawa własności, stanowiąc element stanu faktycznego, prowadzącego do nabycia służebności przez zasiedzenie. W sprawie zaistniała taka właśnie sytuacja: po sprzedaży przez S. obu parcel, na parceli nr pgr 1009/6 - stanowiącej obecnie własność uczestnika postępowania - znajdowało się trwałe i widoczne urządzenie nie wybudowane przez jej właściciela (kolejno: Edward S., Stanisław S., uczestnik postępowania), z którego korzystali właściciele sąsiedniej parceli pgr 1009/7 (Irena S. i wnioskodawca). Na podobną, wyjątkową sytuację, prowadzącą do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie, zwrócił już uwagę Sąd Najwyższy w powołanym wyroku z 24.5.1974 r., III CRN 94/74.

Trzeba zatem przyjąć, że do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie, trwałe i widoczne urządzenie (art. 292 KC) nie może być wykonane przez właściciela nieruchomości obciążonej, ale niekoniecznie musi to uczynić korzystający z urządzenia właściciel nieruchomości władnącej.

4. Wyłaniające się ewentualnie dalsze zagadnienia prawne na tle niniejszej sprawy pozostają poza rozważaniem Sądu Najwyższego, albowiem jest on związany podstawami kasacji (art. 393[11] § 1 KPC).

Skoro podstawy kasacji okazały się nieusprawiedliwione, a brak jest nieważności postępowania uwzględnianej z urzędu, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 393[12] i 520 § 2 KPC).

#### Metryka

Powiązane akty prawne:

KC, Art. 292

Miejsca publikacji:

Orzecznictwo Sądów Polskich rok 2003, Nr 8, poz. 100

Cytowania w innych orzeczeniach:

III CSK 38/05; I CK 434/03

Cytowane orzeczenia:

III CKN 742/98; II CKN 366/98; III CKN 379/98; I CKN 543/97; III CZP 83/79; III CRN 94/74

Cytowania w komentarzach:

KC red. Pietrzykowski 05.2011

KC, Art. 292