

Maria Rafacz-Krzyżanowska

Nabycie służebności gruntowych w drodze zasiedzenia

Palestra 5/11(47), 31-34

1961

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Nabycie służebności gruntowych w drodze zasiedzenia

Służebności gruntowe należą do kategorii ograniczonych praw rzeczowych. Negatywny stosunek polskiego pracodawcy do nabycia w drodze zasiedzenia służebności gruntowych podkreśliła nauka prawa¹. Ten negatywny stosunek przejawia się przede wszystkim w tym, że w zasadzie dopuszczalne jest tylko zasiedzenie powyższych służebności *secundum tabulas*. O takim zasiedzeniu wspomina art. 127 pr. rzecz., który do nabycia ograniczonego prawa rzeczowego, a więc i służebności gruntowych w drodze zasiedzenia, wymaga przynajmniej dziesięcioletniego posiadania prawa i wpisu posiadacza do księgi wieczystej „bez ważnej podstawy prawnej” również przynajmniej przez okres lat dziesięciu. Wynika stąd, że aby nabyć służebność gruntową przez zasiedzenie, posiadacz musi być uwidoczniiony w księdze wieczystej jako osoba uprawniona, jakkolwiek w rzeczywistości tą osobą nie jest. W ten sposób rozumieć należy zawartą w art. 127 pr. rzecz. wzmiankę „bez ważnej podstawy prawnej”. Najczęściej spotykanym wypadkiem wpisania służebności do księgi wieczystej „bez ważnej podstawy prawnej” jest wpis prawa na zasadzie nieważnej umowy.

Jeśli chodzi o dobrą wiarę posiadacza w chwili objęcia posiadania, to dla nabycia służebności w drodze zasiedzenia (*secundum tabulas*) wspomniana przesłanka ma znaczenie z punktu widzenia terminu wymaganego do nabycia służebności w drodze zasiedzenia. Otóż przy dobrej wierze posiadacza niezbędny okres dla tego rodzaju nabycia służebności wynosi lat 10, natomiast w razie złej wiary wspomniany okres przedłuża się do lat 20; dopiero bowiem po upływie lat 20 wpisanemu do księgi wieczystej posiadaczowi nie można zarzucać złej wiary (§ 2 art. 127 pr. rzecz.).

Pojęcie dobrej wiary zostało wyjaśnione przez orzecznictwo Sądu Najwyższego w związku z wykładnią art. 73 § 2 pr. rzecz. Zasady, które w tym względzie skryształizowały się w judykaturze Sądu Najwyższego, powinny znaleźć analogiczne zastosowanie do prawidłowej wykładni pojęcia dobrej wiary z art. 127 § 1 pr. rzecz. W szczególności Sąd

¹ J. Wasilkowski: Prawo rzeczowe w zarysie, Warszawa 1957, str. 232.

Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 23 maja 1955 r. 1 CO 14/55 (OSN z 1956 r. z. IV, poz. 92) wyjaśnił, że dobra wiara posiadacza jest równoznaczna z przekonaniem posiadacza, opartym na obiektywnych przesłankach wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, iż jego posiadanie niczyjego prawa nie narusza².

Podobny pogląd wypowiedział Sąd Najwyższy również w późniejszym orzeczeniu z dnia 23 sierpnia 1955 r. 1 CR 307/55 (OSN z 1956 r. z. I, poz. 26) podkreślając, że kwestia dobrej czy złej wiary posiadacza zależy nie od obiektywnych skutków czynności prawnej, w wyniku której nastąpiło objęcie w posiadanie, lecz od stanu świadomości posiadacza, który jest w dobrej wierze, jeśli konkretne okoliczności usprawiedliwiają jego przekonanie, iż obejmuje on grunt na prawach właściciela, choćby w rzeczywistości mniemanie to okazało się błędne. Zasadniczo o dobrej wierze posiadacza decyduje moment objęcia rzeczy w posiadanie, a późniejsza nawet zmiana „przekonania właścicielskiego” w przekonanie „niewłaścicielskie” nie przekształca dobrej wiary w złą wiarę (*mala fides superveniens non nocet*).

Pewnym odstępstwem od tej dotychczas przyjętej zasady jest orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1960 r. 2 CR 1013/59 (OSN z 1961 r. z. III, poz. 67). W świetle tego orzeczenia o dobrej wierze nie może decydować czas, w którym posiadacz wznosił budynek, lecz chwila orzekania w sprawie, gdyż dopiero w tym czasie sąd może stwierdzić, czy posiadacz, opierając się na art. 73 § 2 pr. rzecz., korzysta ze swego prawa zgodnie z zasadami współżycia społecznego w Państwie Ludowym, czy też tego prawa nadużywa. Trudno dzisiaj przesądzić, czy zasady ustalone w cytowanym orzeczeniu z dnia 13 stycznia 1960 r. utrwala się w przyszłości w judykaturze Sądu Najwyższego.

Od ogólnej zasady, że służebność gruntowa może być nabyta w drodze zasiedzenia jedynie *secundum tabulas*, istnieje w obowiązującym prawie rzeczowym wyjątek unormowany w art. 184, który przewiduje możliwość zasiedzenia służebności *contra tabulas*. Zgodnie z tym przepisem, kto przez lat dwadzieścia posiada służebność gruntową polegającą na trwałym i widocznym urządzeniu, nabywa tę służebność, chyba że uzyskał jej posiadanie w złej wierze (zasiedzenie), przy czym po upływie lat trzydziestu nie można zarzucać posiadaczowi złej wiary. Powyższy przepis znajduje najczęstsze zastosowanie w praktyce sądowej, w szczególności jeśli chodzi o służebność przejazdu i przechodu.

Wykładnia jednak cytowanego przepisu nie zawsze jest prawidłowa. Aby nabyć służebność gruntową w warunkach, o których mowa w art. 184 pr. rzecz., niezbędną przesłanką jest stwierdzenie, iż służebność polegała na trwałym i widocznym urządzeniu. Nie należy do rzadkości sprawy, w których na skutek długoletniego przejeżdżania drogą polną powstały na niej koleiny i inne podobne ślady. Powstaje więc pytanie, czy te koleiny można uznać za „trwałe i widoczne urządzenia” w rozumieniu art. 184 pr. rzecz. Praktyka sądów niższych instancji nie wykazuje w tym względzie jednolitości i wie-

² Głosa S. Breyera, PiP nr 3/57, str. 660, w której Autor podkreślił, że tezy wyrażone przez Sąd Najwyższy dotyczą również zasiedzenia.

lokrrotnie nie bierze pod uwagę, że omawiane zagadnienie było już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w związku z wniesioną przez Ministra Sprawiedliwości rewizją nadzwyczajną. Otóż w orzeczeniu z dnia 17 lutego 1960 r. 2 CR 951/59 (OSN z 1961 r. z. I, poz. 20) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przejeżdżanie bez urządzonej drogi nie może doprowadzić do zasiedzenia i że „urządzenie, o którym mowa w art. 184 pr. rzecz., ma odpowiadać treści służebności pod względem gospodarczym. Chodzi tu o odpowiednie urządzenie materialne, umożliwiające lub ułatwiające korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie służebności, sporządzone na obcej nieruchomości lub co najmniej wkraczające w jej sferę. Charakter tego urządzenia ma być trwały, a nie chwilowy i musi być ono widoczne”. Przytoczoną tezę wypowiedział Sąd Najwyższy w związku z zarzutem pozwanego, że od 1921 r. korzystał z drogi, że na tej drodze znajdują się ślady przejeżdżania w postaci kolein i że wobec tego nabył on służebność przejazdu w drodze zasiedzenia.

Jak wynika ze stanowiska zajętego przez Sąd Najwyższy, obrona pozwanego w tym zakresie nie została uznana za słuszną, gdyż w świetle art. 184 pr. rzecz. koleiny nie są trwałym i widocznym urządzeniem, dopiero zaś istnienie takiego urządzenia — pod rządami obecnie obowiązującego prawa — warunkuje możliwość nabycia służebności w drodze zasiedzenia, oczywiście przy jednoczesnym stwierdzeniu, że zostały spełnione pozostałe warunki wymagane przez art. 184 pr. rzecz.

Jeśli chodzi o dobrą wiarę posiadacza służebności gruntowej polegającej na trwałym i widocznym urządzeniu, to powyższe zagadnienie zostało już omówione poprzednio.

Sprawy gruntowe, a zwłaszcza sprawy z zakresu służebności gruntowych charakteryzują się tym, że dla prawidłowego ich rozstrzygnięcia lub podjęcia skutecznej w tych sprawach obrony przez pełnomocnika procesowego wielokrotnie niezbędną rzeczą staje się nie tylko znajomość obecnego prawa rzeczowego, lecz również poprzednio obowiązujących przepisów dzielnicowych. Nie można bowiem zapominać, że prawo rzeczowe weszło w życie z dniem 1 stycznia 1947 r. i że zgodnie z art. XXVI przep. wpraw. pr. rzecz. w zasadzie utrzymane zostały w mocy prawa rzeczowe istniejące w chwili wejścia w życie prawa rzeczowego. Może się więc zdarzyć, że nabycie służebności gruntowej w drodze zasiedzenia mogło już nastąpić przed wejściem w życie prawa rzeczowego, ale tego rodzaju stwierdzenie musi być uzależnione od zasad, jakie w tej materii obowiązywały w ustawodawstwach dzielnicowych.

W świetle przepisów Kodeksu Napoleona możliwe było nabycie przez zasiedzenie służebności gruntowej, ale tylko o charakterze ciągłym i widocznym, jeżeli posiadanie takiej służebności istniało przynajmniej przez lat 30 (art. 690 K.N.). Przepis art. 688 K.N. wyjaśnia, co należy rozumieć przez służebność ciągłą, a dyspozycja art. 689 K.N. — jakim warunkom powinna odpowiadać służebność widoczna. Otóż służebności ciągle są to takie służebności, „których użycie jest lub może być ciągłym bez potrzeby za każdym razem czynu człowieka” (np. przyływy wody, ścieki, widoki itp.). Natomiast zgodnie z wyraźnym postanowieniem powołanego art. 688 K.N. charakteru służebności ciągłej nie ma słu-

żebność polegająca na prawie przechodu. Wspomniana służebność nie jest również służebnością widoczną, gdyż stosownie do treści art. 689 K.N. tego rodzaju służebności muszą „ujawniać się urządzeniami zewnętrznymi, jak: drzwi, okno, wodociąg”. Wynika stąd, że pod rządami Kodeksu Napoleona nie było możliwe nabycie służebności przechodu i przejazdu w drodze zasiedzenia, choćby nawet na drodze pozostały ślady kolein, gdyż powyższa służebność nie była ani służebnością widoczną, ani też służebnością ciągłą.

Na tym terenie Państwa Polskiego, na którym poprzednio obowiązywały przepisy prawa niemieckiego, w zakresie nabycia służebności gruntowych w drodze zasiedzenia należy odróżnić dwa okresy. Mianowicie przed wejściem w życie kodeksu cywilnego niemieckiego dyspozycjami właściwymi dla oceny omawianego zagadnienia było Powszechne Prawo Krajowe dla Prus z 1794 r., a w szczególności § 13 i 14 XX tytułu części pierwszej tego prawa. W myśl tych postanowień służebność gruntowa mogła być nabyta przez zasiedzenie, ale pod warunkiem, że posiadacz nieruchomości panującej posiadał sporne uprawnienie jako prawo rzeczywiste przez okres wymagany do przedawnienia. W świetle więc powołanych przepisów dopuszczalne było nabycie służebności gruntowej w drodze zasiedzenia, i to nawet *contra tabulas* i bez trwałego i widocznego urządzenia, co podkreślił Sąd Najwyższy w cytowanym wyżej orzeczeniu z dnia 17 lutego 1960 r. 2 CR 951/59. Sytuacja uległa radykalnej zmianie z chwilą wejścia w życie kodeksu cywilnego niemieckiego z 1896 r., gdyż kodeks ten dopuszczał tylko zasiedzenie *secundum tabulas*, jeżeli osoba, na rzecz której biegło zasiedzenie, była wpisana w księdze wieczystej przeszło 30 lat i wykonywała przez ten czas posiadane prawo (§ 900 k.c.n.).

Zasiedzenie *contra tabulas* znane było kodeksowi cywilnemu austriackiemu, który oprócz 30-letniego okresu posiadania i dobrej wiary nie wymagał żadnego dodatkowego warunku niezbędnego do nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej (§ 1470 k.c.a.). Zaznaczyć przy tym należy, że przeciwko Skarbowi Państwa, Kościołowi, gminom i innym ówczesnym korporacjom prawa publicznego wymagany okres posiadania wynosił lat 40.³ Pomimo tak liberalnego stosunku prawodawcy austriackiego do kwestii zasiedzenia służebności gruntowych, pewne w tym względzie ograniczenia wprowadził Patent Cesarski z 5 lipca 1853 r.⁴ W myśl tych ostatnich przepisów służebności drogowe na gruntach leśnych mogły być nabyte tylko na podstawie pisemnej umowy, rozporządzenia ostatniej woli lub orzeczenia wydanego przy podziale wspólnych gruntów — i tylko pod warunkiem, że właściwa władza uzna tę służebność za dającą się pogodzić „ze względami kultury krajowej”. W konsekwencji więc przepisy prawa austriackiego dopuszczały w zasadzie nabycie służebności gruntowej przez zasiedzenie, z wyłączeniem jednak służebności drogowych na gruntach leśnych.

³ Prawo cywilne, Warszawa 1958 r., t. II, str. 351.

⁴ S. Wróblewski: Powszechny Austriacki Kodeks Cywilny, Kraków 1914 r., t. I, str. 446.