

POSTANOWIENIE

Dnia 5 września 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Gerard Bieniek

SSA Dariusz Dończyk

w sprawie z wniosku A. O. i M. O.

przy uczestnictwie Miasta W.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 5 września 2008 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego [...]

z dnia 24 września 2007 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 24 września 2007 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego i stwierdził, że M. O. oraz A. O. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nabyli przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2005 r. własność położonych w W. bliżej opisanych działek gruntu o nr. 22/1 i (132 m²) i 22/2 (463 m²).

W sprawie ustalono, że działki nr 22/1 i 22/2 wraz z przylegającą do nich działką nr 21 (uprzednio: nr 11) zostały w połowie lat pięćdziesiątych ubiegłego wieku włączone do ogrodzonego kompleksu ogrodu działkowego. Wnioskodawca w 1961 r., po uzyskaniu pozwolenia na budowę, wznosił na działce nr 11 budynek mieszkalny. W tym też roku zawarł związek małżeński z wnioskodawczynią. Ustalono, że decyzją Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 5 maja 1961 r. przyznano wnioskodawcy prawo własności czasowej do działki nr 21. Zawarto też z wnioskodawcą w formie aktu notarialnego umowę o jej przekazaniu w wieczystą dzierżawę; później umowę wieczystego użytkowania. Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 31 maja 1999 r. przekształcono prawo wieczystego użytkowania w prawo własności.

Ustalono, że działki nr 22/1 i 22/2 są w posiadaniu wnioskodawców do dnia dzisiejszego. Właścicielem ich jest m. st. Warszawa.

Sąd Okręgowy na gruncie tych ustaleń doszedł do innej od Sądu Rejonowego oceny charakteru posiadania przez wnioskodawców działek nr 22/1 i 22/2. Sąd Rejonowy ocenił bowiem, że posiadanie to nie miało charakteru samoistnego i z tej przyczyny oddalił wniosek. Sąd Okręgowy zmienił zaś treść rozstrzygnięcia w oparciu o odmienną ocenę posiadania i przyjęcie, że wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami działek nr 22/1 i 22/2 od dnia 3 kwietnia 1961 r., tj. od chwili zawarcia związku małżeńskiego, do dnia 27 maja 2005 r., a w konsekwencji, iż z tym dniem nabyli ich własność przez zasiedzenie.

Skarga kasacyjna uczestnika postępowania od powyższego postanowienia - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 123 k.c. w zw. z art. 175 k.c., art. 172, 336 k.c., art. 232, 233 k.p.c., i zmierza do uchylenia tego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota zarzutów skargi kasacyjnej sprowadza się do kwestionowania zasadności stanowiska Sądu Okręgowego, że wnioskodawcy wykazali samoistne posiadanie działek nr 22/1 i 22/2.

Ocena charakteru posiadania związana jest z konkretnymi okolicznościami danej sprawy. Dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest faktyczne władanie rzeczą (*corpus*). Bez wątpienia chodzi tu o dostrzegalny fakt fizycznego władztwa nad rzeczą. Drugim współwystępującym, niezbędnym elementem cywilistycznej konstrukcji posiadania, jest psychiczny czynnik zamiaru władania rzeczą. Posiadacz samoistny włada rzeczą jak właściciel (*cum animo rem sibi habendi*), podczas gdy posiadacz zależny włada rzeczą w zakresie prawa innego niż własność. Czynnik woli (*animus*) stanowi kryterium, które pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego.

Interpretacja elementu woli ma charakter obiektywny. Rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą. Oznacza to, że ustalone w sprawie czynności, takie jak zagospodarowanie działek nr 22/1 i 22/2, w zależności od okoliczności mogą świadczyć zarówno o posiadaniu samoistnym, jak i zależnym. Trzeba zatem było w okolicznościach sprawy uwzględniać jeszcze dalsze fakty, chociażby takie, jak okoliczności wejścia w posiadanie działek 22/1 i 22/2, wystąpienia wobec organów itp.

Z uwagi na to, że do działek 22/1 i 22/2 przylega działka nr 21, którą oddano wnioskodawcom w użytkowanie wieczyste, i że wszystkie te działki wchodziły w skład ogrodzonego kompleksu ogrodu działkowego rzeczą wnioskodawców było wykazanie okoliczności pozwalających na ustalenie odmiennego niż do działki nr 22/1 ich stosunku do działek objętych wnioskiem. Niezbędne byłoby wykazanie „manifestowania” wobec organów właścicielskiego charakteru władania tymi działkami – tak, aby można było przyjąć, że wnioskodawcy traktowali grunt jak własny. Należy podnieść, że realizacja funkcji zasiedzenia nie może uzasadniać „zaskakiwania” podmiotów przeciwko którym biegnie termin zasiedzenia. W wypadku, gdy według osoby władającej gruntem jest ona posiadaczem

w zakresie zbliżonym do użytkowania („bezterminowe prawo użyczenia”) i korzysta z gruntu w sposób odpowiadający temu prawu, właściciel nieruchomości nie musi podejmować żadnych działań zmierzających do zachowania swego prawa. Upływ terminu zasiedzenia nie może bowiem spowodować utraty przysługującego mu prawa własności.

Sąd Okręgowy wyszedł z odmiennych założeń, przeto zaskarżone postanowienie nie mogło się ostać. Z tych przyczyn orzeczono, jak w postanowieniu.