

POSTANOWIENIE

Dnia 8 października 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku A. S. i S. S.

przy uczestnictwie Gminy W.

o stwierdzenie zasiedzenia, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 8 października 2008 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 16 października 2007 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 8 maja 2007 r. Sąd Rejonowy w W. stwierdził, że wnioskodawcy - małżonkowie A. S. i S. S. nabyli w drodze zasiedzenia z dniem 2 kwietnia 2006 r., na prawach wspólności ustawowej, prawo własności nieruchomości położonych w W. przy ul. A., tj. działki nr (...)/3 o powierzchni 300 m² [Kw nr W(...)] oraz działki nr (...)/4 o powierzchni 88 m² (nie mającej urządzonej księgi wieczystej).

Sąd ustalił, że wnioskodawcy zajmowali lokal mieszkalny w budynku przy ul. A. w W., usytuowany na działce nr (...) o powierzchni 810 m², na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale z dnia 2 sierpnia 1973 r. Skarb Państwa – będący właścicielem tej nieruchomości - dokonał w 1976 r. podziału działki nr (...) na trzy działki geodezyjne, tworząc działkę nr (...)/2 (422 m²), na której położony był budynek, działkę

nr (...)/3 (300m²) jako parcelę budowlaną oraz działkę nr (...)/4 (88 m²) stanowiącą drogę dojazdową.

W dniu 30 marca 1976 r. Skarb Państwa sprzedał wnioskodawcom budynek mieszkalny położony przy ul. A. i ustanowił na ich rzecz prawo użytkowania wieczystego na działce nr (...)/2. Prawo te zostało przekształcone w prawa własności decyzją Prezydenta W. z dnia 24 października 2002 r.

O ustanowienie użytkowania wieczystego na działce nr (...)/3 ubiegali się M. H. M., uzyskując w dniu 18 marca 1977 r. administracyjną decyzję uwzględniającą ich wnioski, jednakże nie doszło do zawarcia umowy notarialnej w przedmiocie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Decyzjami komunalizacyjnymi Wojewody X. z dnia 30 listopada 1992 r. oraz z dnia 16 września 1993 r. stwierdzono nieodpłatne nabycie działek nr (...)/3 i nr (...)/4 przez Gminę W.

Sąd Rejonowy uznał wniosek o stwierdzenie zasiedzenia za uzasadniony, ponieważ wnioskodawcy od 1973 r. wykonywali wobec całego terenu, w granicach działki nr (...) (810 m²), takie same władztwo, z tym że do 30 marca 1976 r. – jako posiadacze zależni, a w późniejszym okresie, po nabyciu wieczystego użytkowania działki nr (...)/2 oraz własności budynku, jako posiadacze samoistni. Takiej sytuacji nie zmieniło rozwiązanie przez właściciela umowy o ogród pismem z dnia 30 sierpnia 1976 r. W konsekwencji małżonkowie Sobiegrajowie w okresie od 30 marca 1976 r. do 1 kwietnia 2006 r. dysponowali tą nieruchomością w sposób prowadzący do zasiedzenia, jako posiadacze samoistni w złej wierze (art. 172 k.c. w związku z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321).

Sąd Okręgowy w W. podzielił te stanowisko, oddalając apelację Gminy W.

Sąd ten potwierdził w szczególności, że wnioskodawcy od dnia 1 kwietnia 1976 r. byli posiadaczami samoistnymi działek nr (...)/3 i (...)/4, ponieważ korzystali z tych nieruchomości jak użytkownicy wieczystości, na podobieństwo korzystania z działki nr (...)/2. Wyraził przy tym pogląd, iż użytkowanie wieczyste jest posiadaniem samoistnym, gdyż cechuje je właścicielska wola władania rzeczą. Zwrócił też uwagę na „niezakłócalność” posiadania działek przez właściciela.

Uczestniczka postępowania wniosła w skardze kasacyjnej o uchylenie orzeczenia odwoławczego.

Skarżąca powołała się na naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 172, 233, 235, 237, 239 i 240 k.c., art. 33 ust. 3 u.g.n. oraz art. 10 ustawy nowelizującej z 28 lipca 1990 r., kwestionując przypisanie wnioskodawcom przymiotu posiadaczy

samoistnych oraz polemizując z poglądem, że użytkowanie wieczyste jest posiadaniem samoistnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel (art. 336 k.c.), korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.). Tych cech nie można przypisać tym, którzy władają nieruchomością w zakresie innego prawa, a więc także wieczystemu użytkownikowi. W przypadku użytkowania wieczystego mamy bowiem do czynienia z władaniem cudzą rzeczą. Dopuszczalne jest zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego przez posiadacza w zakresie tego prawa, wymierzone przeciwko użytkownikowi wieczystemu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259). Posiadania w zakresie użytkowania samoistnego nie można jednak utożsamiać z posiadaniem właścicielskim (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1997, I CKN 32/97, z dnia 21 lipca 1999 r., II CKN 420/98, z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 103/00, z dnia 25 marca 2004, II CK 105/03 oraz z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08 – niepubl.). Każdy z typów posiadania ma swój specyficzny charakter i jego wykonywanie może prowadzić do nabycia „indywidualizowanego” prawa. Takie uwarunkowanie zapewnia podmiotowi, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, możliwość obrony swego prawa przez podjęcie działań powodujących przerwanie biegu zasiedzenia.

Istotną przesłanką rozstrzygnięcia w rozpoznawanej sprawie było stwierdzenie, że wnioskodawcy zawsze korzystali „w podobny sposób” z całej działki nr (...) (810 m²), zatem po nabyciu wieczystego użytkowania działki nr (...) /2 (422 m²) korzystali z pozostałych przyległych działek [nr (...) /3 i (...) /4] jak użytkownicy wieczyści. Takie stwierdzenie oznacza jednak, że władanie przyległymi działkami przez wnioskodawców mogło być posiadaniem samoistnym w zakresie prawa użytkowania wieczystego, nie miało jednak cech posiadania właścicielskiego (zob. art. 336 k.c.). Zarzuty uczestniczek postępowania w tej mierze są trafne.

Na tle innych zarzutów zamieszczonych w skardze kasacyjnej należy zauważyć, że małżonkowie Sobierajowie korzystali od 1973 r. z lokalu w budynku mieszkalnym jako najemcy, na podstawie administracyjnej decyzji o przydziale lokalu. Umowa notarialna z dnia 30 marca 1976 r. przeniosła na nich użytkowanie wieczyste konkretnej, wydzielonej działki, a mianowicie działki nr (...) /2 o powierzchni 422 m². Udokumentowanym zamiarem ówczesnego właściciela (Skarbu Państwa) było

rozporządzenie dwoma wyodrębnionym działkami [nr (...)/2 i (...)/3] oraz przeznaczenie działki nr (...)/4 na drogę dojazdową. Właściciel przez długi okres czasu podejmował widoczne czynności przygotowawcze i finalne o charakterze geodezyjnym, administracyjnoprawnym i cywilnoprawnym dla realizacji tego celu. Stanowisko obu Sądów, że posiadanie zależne terenu przyległego do działki nr (...)/2 przerodziło się z dniem 30 marca 1976 r. w posiadanie samoistne, budzi w przedstawionej sytuacji zasadnicze zastrzeżenia. Skarb Państwa również po 30 marca 1976 r. przejawiał bowiem w sposób widoczny swoje prerogatywy właścicielskie do tego terenu. O niesamoistnym, zależnym władaniu nim przez wnioskodawców świadczy pismo właściciela z dnia 30 sierpnia 1976 r. wypowiadające „umowę o ogród”, z informacją, że teren ten zostaje przeznaczony na parcelę pod budowę. W tym czasie były też przeprowadzane inwentaryzacyjne oględziny działek nr (...)/3 i (...)/4 w związku z przeznaczeniem ich do obrotu. Podstawowe znaczenie miało ponadto wydanie w dniu 18 marca 1977 r. decyzji administracyjnej o oddaniu w wieczyste użytkowanie M. i H. M. działki nr (...)/3. Przedstawione fakty, będące składnikiem dokonanych w postępowaniu sądowym ustaleń, nie pozwalają na zakwalifikowanie posiadania przez wnioskodawców działek nr (...)/3 i (...)/4 jako posiadania samoistnego w rozumieniu art. 336 k.c., będącego posiadaniem „niezakłóconym”.

Przy długotrwałym posiadaniu nieruchomości możliwe są – na tle konkretnych uwarunkowań – zmiany w sposobie władania nią. Jeżeli dochodzi do przekształcenia posiadania zależnego w posiadanie samoistne, powinno być ono ujawnione w sposób widoczny dla otoczenia (orz. Sądu Najwyższego z 12 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSPiKA 1971, nr 11, poz. 207). Problem ten nie był rozważany przez Sądy na tle zdarzeń mających miejsce po dniu 30 marca 1976 r. W tej dacie – z przyczyn poprzednio podanych – nie mogło jednak dojść do przekształcenia posiadania zależnego działek nr (...)/3 i (...)/4 przez wnioskodawców w posiadanie samoistne. Należało w konsekwencji uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c.).