

POSTANOWIENIE

Dnia 12 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z wniosku H. Ł., J. Ł., G. T., R. P., R. R., I. R., D. U., X. U., A. B., J. S.,
K. B., M. K., A. S., H. J., J. K., B. B., M. R., S. H. i L. S.

przy uczestnictwie Miasta W., [...]

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 12 kwietnia 2019 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 6 czerwca 2017 r., sygn. akt XXVII Ca [...],

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. odstępuje od obciążenia wnioskodawców kosztami postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 4 lipca 2012 r. J. Ł., H. Ł., G. T., R. P., R. R., I. R., D. U., X. U., A. B., J. S., K. B., M. K., A. S., H. J., J. K., B. B., M. R., S. H. oraz L. S. wnieśli o stwierdzenie, że nabyli własność nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr [...] o powierzchni 0,5278 ha położoną przy ul. W. [...] w W., w drodze zasiedzenia, na zasadzie współwłasności, w określonych we wniosku częściach ułamkowych.

Sąd pierwszej instancji - Sąd Rejonowy w W. ustalił, że obecna działka nr [...] stanowi część archiwalnych działek, które zostały nabyte na rzecz Skarbu Państwa na mocy aktów notarialnych i decyzji wywłaszczeniowych z przeznaczeniem pod budowę osiedla W. - C.. Z dniem 27 maja 1990 r. działka nr [...] z mocy prawa stała się własnością W., co zostało stwierdzone decyzją Wojewody [...] z dnia 8 grudnia 1992 r.

Pod koniec lat 70. XX w. w związku z planowaną na działce realizacją inwestycji polegającej na budowie zespołu [...] pawilonów produkcyjno - usługowych, potwierdzoną wydaniem decyzji lokalizacyjnych, wnioskodawcy lub ich poprzednicy prawni utworzyli Społeczny Komitet Budowy Zespołu [...] w W. przy ul. C. (dawniej K.). Komitet miał na celu w imieniu wszystkich członków - przyszłych użytkowników pawilonów – współpracę z Izbą [...] W. w działalności inwestycyjnej związanej z realizacją pawilonów na etapie przygotowania dokumentacji projektowej i budowy obiektu. Do czynności Komitetu należało – na wniosek Zakładu [...] Izby [...] W. (Z.) - powierzanie (zlecenie), odbiór i finalizacja robót. Po zakończeniu inwestycji Komitet miał przejąć funkcję administratora obiektu.

Wnioskodawcy lub ich poprzednicy podjęli budowę pawilonów z własnych środków systemem gospodarczym. W związku z budową zawierane były umowy o zastępstwo inwestorskie z Izbą [...] W.. Wnioskodawcy lub ich poprzednicy prawni od roku 1978 r. podejmowali czynności związane z porządkowaniem terenu i budową pawilonów, a także dalszym użytkowaniem. Po zakończeniu budowy Z. w dniu 27 marca 1985 r. skierował do Urzędu Dzielniczowego W. wnioski o oddanie

terenu w użytkowanie wieczyste na rzecz inwestorów pawilonów. W dniu 28 maja 1985 r. została założona księga wieczysta dla nieruchomości w granicach lokalizacji pawilonów [...] z wpisem Skarbu Państwa jako właściciela. W dniu 6 lipca 1987 r. Z. przesłał do Urzędu Dzielnicego W. wymagane zestawienie powierzchni użytkowych. Pismem z dnia 13 października 1987 r. Z. ponownie zwrócił się o wydanie decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste na rzecz właścicieli zakładów handlowo-usługowych wzniesionych na nieruchomości. Według informacji ze strony Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Dzielnicego W. wstrzymanie czynności związanych z wydaniem decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego było związane ze stwierdzeniem kolizji z decyzją lokalizacyjną wydaną na rzecz osoby trzeciej.

Od początku lat 90. XX w. z wnioskami o uregulowanie stanu prawnego zwracali się inwestorzy pawilonów. J. Ł. w dniu 19 czerwca 1990 r. zwrócił się do Urzędu Dzielnicego W. o wydanie aktu własności na pawilon, którego był dysponentem, wraz z częścią mieszkalną. Pismem z dnia 20 stycznia 1990 r. Urząd poinformował inwestorów, że podjęcie decyzji w sprawie ustanowienia użytkowania jest niemożliwe ze względu na brak planu geodezyjnego dla celów prawnych. Korespondencja między J. Ł. i pozostałymi inwestorami a Urzędem Dzielnicego W. w sprawie ustanowienia użytkowania wieczystego była kontynuowana w kolejnych latach. Pismem z dnia 28 maja 2009 r. Urząd W. - Biuro Gospodarki Nieruchomościami poinformował J. Ł., że prowadzone jest postępowanie z wniosku Izby [...] W., zmierzające do ustanowienia na rzecz inwestorów prawa użytkowania wieczystego; wskazał też na możliwość uregulowania stanu prawnego nieruchomości na podstawie art. 207 lub 208 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 2204). Do ustanowienia użytkowania wieczystego jednak nie doszło. Wobec nieruchomości roszczenia zgłosili ponadto jej byli właściciele.

Pismem z dnia 23 lutego 2011 r. Urząd W. zaproponował zawarcie krótkoterminowej umowy dzierżawy do czasu zakończenia regulacji stanu prawnego nieruchomości. Wnioskodawcy odmówili wyrażenia zgody na ofertę dzierżawy. W związku z tym Urząd W. wyznaczył termin wydania nieruchomości na dzień 6 maja 2011 r.

Pismem z dnia 21 lutego 2013 r. W. - Dzielnica [...] złożyło przeciwko H. i J. małżonkom Ł., G. T., R. P., I. i R. małżonkom R., X. i D. małżonkom U., A. B., J. S., K. B., M. K., A. S., H. J., J. K., B. B., M. R., S. H. oraz L. S. wniosek o zawezwanie do zawarcia ugody, na mocy której osoby te miałyby wydać nieruchomości W.. Uczestnicy nie wyrazili zgody na zawarcie ugody ze względu na złożenie wniosku o zasiedzenie nieruchomości.

Nieruchomość stanowiąca część działki ewidencyjnej nr [...] z obrębu [...] położonej w W. w rejonie ul. C., W. i G., posiada dostęp do drogi publicznej od ul. G.. Na nieruchomości są zlokalizowane dwa budynki trwale związane z gruntem (pawilon A i pawilon B), w których znajdują się lokale zajmowane przez wnioskodawców. Wszyscy wnioskodawcy opłacają podatki od nieruchomości, nikt nie ograniczał ich posiadania, dysponowania oraz zarządzania nieruchomością. Dokonują oni niezbędnych napraw i konserwacji użytkowanych nieruchomości oraz mają zawarte umowy z dostawcami wszelkich mediów. Niektórzy z wnioskodawców zamieszkują na nieruchomości, inni prowadzą tam jedynie działalność gospodarczą.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia wskazał art. 172 k.c. Z uwagi na to, że nieruchomość stanowiła pierwotnie własność Skarbu Państwa, Sąd podniósł, iż możliwość jej zasiedzenia była wyłączona na podstawie ówczasnie obowiązującego art. 177 k.c. i art. 7 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159, dalej - „u.g.t.m.o.”). Dopiero z dniem 1 października 1990 r. wyłączenie to zostało uchylone przez ustawę z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321). Mając na względzie art. 10 tej ustawy Sąd przyjął, że początek ewentualnego biegu terminu zasiedzenia mógł się rozpocząć dnia 27 maja 1990 r.

Zdaniem Sądu Rejonowego, w celu oceny charakteru posiadania nieruchomości należało przeanalizować okoliczności, w których doszło do jej objęcia w posiadanie. Bezsporne było to, że nieruchomość stanowi własność W., które stało się jej właścicielem na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę

o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191). Poprzednio właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy przyjął, że rozstrzygając sporną okoliczność, czy objęcie w posiadanie nastąpiło bezpośrednio przez wnioskodawców, bądź ich poprzedników prawnych, czy za pośrednictwem Izby [...], należało wziąć pod uwagę obowiązujące ówczasie przepisy, tj. art. 32 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 czerwca 1972 r. o wykonywaniu i organizacji rzemiosła (jedn. tekst: Dz.U. z 1977 r. Nr 4, poz. 20), uchwałę Rady Ministrów nr 268 z dnia 26 listopada 1971 r. w sprawie generalnego realizatora inwestycji, zarządzenie Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 11 lutego 1970 r. w sprawie ogólnych warunków umów o realizacji inwestycji i o wykonanie remontów budowlanych (M.P. Nr 7 poz. 66), jak również zawarte przez wnioskodawców lub przez ich poprzedników prawnych umowy o zastępstwo inwestorskie.

Sąd podniósł, że zgodnie z ustaleniami umownymi inwestorzy bezpośredni zdecydowali się na budowę pawilonów systemem gospodarczym za własne środki, natomiast Z. do załatwienia spraw o charakterze formalnym, w tym także do przekazania terenu inwestorom bezpośrednim w użytkowanie wieczyste. W konsekwencji Sąd uznał, że brak było podstaw do przyjęcia, iż doszło do oddania nieruchomości w posiadanie zależne na rzecz Z. jako generalnego inwestora, a następnie za jego pośrednictwem wnioskodawcom, bądź ich poprzednikom prawnym. W ocenie Sądu, inwestorami bezpośrednimi byli wnioskodawcy lub ich poprzednicy prawni, zaś Z. jedynie reprezentantem inwestorów - [...], tj. działał w imieniu i na ich rzecz. Inwestor zastępczy sprawował tylko nadzór nad realizowaną inwestycją, a po jej zakończeniu zobowiązał się względem inwestorów do uregulowania prawnej formy posiadania. Pogląd ten, zdaniem Sądu, korespondował ze stanowiskiem Urzędu W. wyrażonym w 1983 r., według którego oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste powinno nastąpić bezpośrednio na rzecz [...], bądź utworzonej przez nich spółki, nie zaś na rzecz Izby [...] W..

Przyjmując to stanowisko, Sąd Rejonowy uznał jednocześnie, że wnioskodawcy bądź ich poprzednicy prawni objęli nieruchomość w posiadanie

zależne. To, że nieruchomości w chwili objęcia jej w posiadanie przez wnioskodawców bądź ich poprzedników stanowiła własność Skarbu Państwa powodowało, iż do przeniesienia jej posiadania miał zastosowanie art. 3 ust. 1 u.g.t.m.o., zgodnie z którym tereny państwowe mogły być przekazywane jednostkom państwowym i organizacjom społecznym w użytkowanie, innym zaś osobom prawnym i osobom fizycznym oddawane w użytkowanie wieczyste. Podstawą objęcia nieruchomości w posiadanie była decyzja Urzędu W. nr [...] z dnia 23 października 1978 r., w której wskazano lokalizację budowy zespołu [...] pawilonów produkcyjno-usługowych przy ul. C. oraz późniejsze decyzje, w tym decyzja z dnia 3 lutego 1981 r. nr [...] o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej.

Wszelkie decyzje, które kierowane były do Izby [...], odnosiły skutek prawny w stosunku do bezpośrednich inwestorów, tj. wnioskodawców i ich następców prawnych. Tym samym inwestorzy bezpośredni objęli sporną nieruchomość za zgodą i wiedzą właściciela, tj. Skarbu Państwa i na warunkach określonych przez organ reprezentujący Skarb Państwa.

Okoliczności te pozwalały na uznanie posiadania wnioskodawców bądź ich poprzedników prawnych za zależne. Nie można, zdaniem Sądu Rejonowego, uzgodnionego z właścicielem działania w postaci wybudowania pawilonów i ich użytkowania traktować jako zachowania, które może stanowić o samoistności posiadania. Sąd Rejonowy wyraził pogląd, że sytuacja w rozpatrywanej sprawie jest o tyle swoista, że zakres władztwa przekazany przez właściciela wnioskodawcom był szeroki, ponieważ bezspornie mieli oni uzyskać prawo użytkowania wieczystego nieruchomości. Ów szeroki zakres władztwa nie mógł jednak stanowić argumentu za uznaniem, że wnioskodawcy objęli nieruchomość w posiadanie samoistne.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie można było uznać za przejaw samoistności posiadania faktu, że wnioskodawcy nie opłacają żadnych opłat za korzystanie z gruntu. W dalszym ciągu toczy się bowiem postępowanie o ustanowienie użytkowania wieczystego, którego rozstrzygnięcie zostało uzależnione od wcześniejszego rozpatrzenia wniosków byłych właścicieli o zwrot nieruchomości.

Brak obciążenia wnioskodawców opłatami za korzystanie z gruntu należy więc rozpatrywać w kontekście tego, że są oni w dalszym ciągu osobami oczekującymi na ustanowienie użytkownika wieczystego. Również uiszczanie podatków od zajmowanych pawilonów i części gruntów nie stanowi podstawy do przypisania wnioskodawcom miana posiadaczy samoistnych. Na wnioskodawcach, jako posiadających nieruchomości bez uregulowanego stanu prawnego, ciąży obowiązek ponoszenia podatku od nieruchomości.

W ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawcy nie wykazali także ewentualnej zmiany charakteru posiadania. Za ewentualny początek samoistnego posiadania można, zdaniem Sądu, uznać dopiero pisma wnioskodawców o odmowie zawarcia umów dzierżawy w 2011 r. Była to bowiem pierwsza czynność podjęta przez wnioskodawców wbrew woli właściciela, niemniej z uwagi na upływ kilku lat od tego terminu nie skutkowała ona zasadnością wniosku.

W związku z tym, postanowieniem z dnia 8 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek w całości.

Na skutek apelacji wnioskodawców, Sąd drugiej instancji - Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 6 czerwca 2017 r. oddalił apelację.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy wyczerpująco i wszechstronnie omówił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, wskazując jednoznacznie fakty, które uznał za udowodnione i dowody, na których się oparł oraz przyczyny, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Z kolei zarzuty podniesione w apelacji, mające czysto polemiczny charakter, wynikały, zdaniem Sądu Okręgowego, ewidentnie z subiektywnej oceny przez wnioskodawców stanu faktycznego przedmiotowej sprawy oraz wybiórczego potraktowania zgromadzonego materiału.

Odnosząc się do charakteru posiadania, Sąd Okręgowy przyjął, że w stanie faktycznym sprawy można mówić jedynie o posiadaniu zależnym. O posiadaniu samoistnym, czyli postępowaniu z rzeczą jak właściciel, powinny świadczyć okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażające wolę wykonywania względem niej prawa własności. W niniejszej sprawie objęcie przez skarżących (ich poprzedników) posiadania nieruchomości nastąpiło z woli i na zasadach

określonych przez właściciela. Cała przedsięwzięta inwestycja następowała za jego wiedzą, a co więcej - po jego myśli. Zamysłem właściciela było wykorzystanie terenu właśnie w ten sposób. To zaś, że nie została zawarta z wnioskodawcami (ich poprzednikami) żadna pisemna umowa nie pozwala, w ocenie Sądu, na postawienie tezy o samoistnym posiadaniu nieruchomości. Bezspornie korzystanie z terenu odbywało się za zgodą właściciela i na warunkach przez niego określonych, czego obie strony były w pełni świadome. Liczne pisma (wnioski) kierowane przez użytkowników, w których wyraźnie wskazywali oni, że właścicielem spornej nieruchomości jest Skarb Państwa, domagając się ustanowienia na ich rzecz użytkowania wieczystego albo sprzedaży zajmowanej części, dobitnie pokazywały, że wnioskodawcy uważali się za posiadaczy zależnych i nie było po ich stronie woli władania spornym terenem jak właściciel. Podejmowanie takich czynności, jak zawieranie umów z dostawcami mediów, czy też prowadzenie remontów wybudowanych obiektów, nie świadczy o samoistności posiadania. Skoro właściciel zgodził się na taki, a nie inny sposób wykorzystania terenu objętego wnioskiem o zasiedzenie, naturalne jest, że zgoda ta obejmowała także podejmowanie czynności, które w istocie umożliwiały (zapewniały) taki sposób jego używania.

Nie kwestionując, że to strona zarzucająca zależny charakter posiadania, obowiązana jest udowodnić jego istnienie, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż w niektórych okolicznościach stan faktyczny może wprost obalać domniemanie samoistności posiadania. Trudno wymagać od strony przeciwnej, aby obalała domniemanie samoistnego posiadania, skoro ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikało, że takiego samoistnego charakteru władania po stronie posiadaczy nie było. W ocenie Sądu Okręgowego, nie można inaczej racjonalnie wytłumaczyć sytuacji świadomego utrzymywania przez właściciela przez tak długi czas korzystania z jego nieruchomości, jak przez przyjęcie, że odbywało się to z jego woli.

Sąd Okręgowy jednocześnie zauważył, że wnioskodawcy mieli przekonanie, że po wybudowaniu pawilonów dojdzie do uregulowania charakteru (formy) ich bytności na spornym terenie. Z kierowanych przez nich do właściciela wniosków wynika, że najbardziej dla nich korzystną formą byłoby ustanowienie użytkowania

wieczystego lub sprzedaż, czym pokazywali, że nie traktują zajmowanego terenu jako swojego.

Sąd Okręgowy podzielił również stanowisko, że w sprawie nie zostało wykazane, aby doszło do zmiany charakteru władania z zależnego na samoistne. Wskazał, że ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa na posiadaczu, który nie korzysta w tym przypadku z domniemania wynikającego z art. 339 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego, żadnego znaczenia w okolicznościach sprawy nie miała kwestia prawnie dopuszczalnych w czasie obejmowania nieruchomości w posiadanie sposobów wejścia w posiadanie nieruchomości Skarbu Państwa. Nawet bowiem ustalenie, że do objęcia nieruchomości doszło w sposób sprzeczny z przepisami prawa, nie zmieniałoby tego, że tak ze strony przekazującego teren, jak i wnioskodawców, była jasność co do zależnego charakteru posiadania. Istotne w sprawie było natomiast stwierdzenie, czy po stronie wnioskodawców (ich poprzedników) wystąpił element zamiaru władania rzeczą dla siebie (*animus*), jak właściciel. Z okoliczności sprawy jasno wynikało, że zamiar taki po stronie wnioskodawców nie wystąpił.

Sąd Okręgowy dodatkowo zauważył, że zgromadzony w sprawie materiał nie pozwalał na przyjęcie, iż rozpoczęcie posiadania przez wszystkich wnioskodawców (ich poprzedników) należało datować od 1979 r. Poszczególni wnioskodawcy obejmowali sporny teren i zawierali umowy o zastępstwo inwestorskie w różnych datach.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyli skargą kasacyjną w całości wnioskodawcy, zarzucając naruszenie art. 378 § 1 *in principio* w związku z art. 368 § 1 pkt 2 i 3 k.p.c., art. 382 w związku z art. 391 § 1 zdanie pierwsze k.p.c., art. 232 zdanie pierwsze k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., art. 172 § 1 i 2 k.c. w związku art. 336 k.c., art. 339 k.c. w związku z art. 6 k.c., art. 20 w związku z art. 21 ust. 4 oraz art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 24 października 1974 r. - Prawo budowlane (Dz.U. Nr 38, poz. 229 – w miarodajnym brzmieniu) w związku z art. 336 k.c. i art. 3 ust. 1 u.g.t.m.o. Na tej podstawie wnieśli o uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi

Okręgowemu, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i uwzględnienie wniosku o zasiedzenie w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, w tym w szczególności art. 378 § 1 k.p.c., skarżący łączyli z zaniechaniem odniesienia się do zarzutów apelacji, dotyczących tego, jakie znaczenie w okolicznościach sprawy miało zawarcie przez poszczególnych wnioskodawców umów o zastępstwo inwestorskie w różnych terminach oraz wydanie w 1979 i 1981 r. decyzji administracyjnych obejmujących lokalizację zespołu pawilonów.

Przepis art. 378 § 1 k.p.c. stanowi, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, skąd wynika nie tylko zakaz wyjścia poza te granice (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55), lecz także nakaz odniesienia się do zarzutów apelacji. Nakaz ten nie oznacza jednak konieczności odniesienia się do każdego argumentu prawnego i twierdzenia faktycznego prezentowanego przez apelanta na rzecz powołanych w apelacji zarzutów (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 sierpnia 2015 r., II PK 235/14, niepubl., z dnia 5 listopada 2015 r., V CSK 13/15, niepubl., z dnia 13 października 2017 r., I CSK 46/17, niepubl., a także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2018 r., II CSK 203/17, niepubl.).

Skarżący nie wyjaśnili, z którym spośród czterech ogólnie skonstruowanych zarzutów apelacji łączyli kwestię zawarcia przez nich umów o zastępstwo inwestorskie i różnych terminów, w których to nastąpiło. Niezależnie od tego należało wskazać, że jeśli znaczenie tego zagadnienia, jak twierdzą skarżący, miało dotyczyć prawidłowości obliczania terminów zasiedzenia, to w sytuacji, w której Sąd Okręgowy zanegował samoistny charakter posiadania po stronie skarżących, czynienie ustaleń faktycznych i ocen prawnych w tym zakresie, względnie ich zaniechanie, nie mogło mieć wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

Co się natomiast tyczy znaczenia dla wyniku postępowania decyzji lokalizacyjnych, kwestia ta mieściła się w ramach ogólniejszego zarzutu apelacji związanego z błędną - w ocenie skarżących - oceną przez Sąd pierwszej instancji istnienia po stronie wnioskodawców tytułu prawnego do nieruchomości, na której

posadowiono pawilony, a w tle - samoistnym bądź zależnym charakterem posiadania przez nich nieruchomości. Do zarzutu tego, mającego z punktu widzenia wyniku sporu zasadniczy charakter, Sąd Okręgowy odniósł się w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, podzielając stanowisko Sądu pierwszej instancji. Przytoczone przez Sąd Okręgowy motywy, jakkolwiek zwięzłe, nie uniemożliwiały zarazem poddania zaskarżonego postanowienia kontroli kasacyjnej. Nie doszło tym samym także do naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.

Zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego należało zatem uznać za nieuzasadnione.

Formułowane w skardze zarzuty naruszenia prawa materialnego sprowadzały się do twierdzenia, że Sądy *meriti* błędnie oceniły charakter posiadania po stronie skarżących przyjmując, że było ono posiadaniem zależnym, a tym samym nieprowadzącym do zasiedzenia nieruchomości (art. 172 § 1 k.c.).

Zgodnie z art. 172 § 1 i 2 k.c., posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz samoistny nabywa własność nieruchomości choćby posiadał ją w złej wierze. Do zasiedzenia prowadzi zatem posiadanie samoistne, które polega na faktycznym władaniu nieruchomością, jak właściciel (art. 336 k.c.). Przeciwnieństwem posiadania samoistnego jest posiadanie zależne, którego podłożem jest władanie rzeczą w taki sposób, jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Zgodnie z art. 339 k.c., domniemywa się, że ten, kto faktycznie włada rzeczą, jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie to ma charakter prawny i może być obalone na zasadach ogólnych (*arg. ex art. 234 k.p.c.*)

W orzecznictwie zwraca się trafnie uwagę, że choć na tle art. 336 k.c. o kwalifikacji prawnej posiadania decyduje to, czy posiadacz włada rzeczą jak właściciel, czy też jak mający inne prawo, którego treść obejmuje władztwo nad rzeczą cudzą, nie bez znaczenia przy ustaleniu charakteru tego władztwa jest podstawa objęcia rzeczy w posiadanie. Charakter czynności podejmowanych przez

posiadacza w odniesieniu do rzeczy i inne zewnętrzne objawy posiadania mogą być bowiem niewystarczające do określenia jego charakteru, zważywszy, że wiele czynności podejmowanych przez posiadacza zależnego może być tożsamych z czynnościami władającego rzeczą, jak właściciel, co dotyczy zwłaszcza przypadków, w których uprawnienie do władania cudzą rzeczą ma szeroki charakter (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 531/14, OSNC-ZD 2016, nr D, poz. 63, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2016 r., III CSK 263/15, niepubl. i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2017 r., IV CSK 405/16, niepubl.). Zauważa się również, że objęcie nieruchomości w posiadanie za zgodą właściciela, chociażby była ona jedynie dorozumiana i posiadanie nieruchomości w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy z reguły o posiadaniu zależnym (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 360/11, Rejent 2013, nr 8, s. 189 i z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 41/12, niepubl.).

W okolicznościach sprawy objęcie nieruchomości w posiadanie przez wnioskodawców lub ich poprzedników prawnych następowało od roku 1978 w porozumieniu z Izbą [...] W., w związku z planowanym rozpoczęciem inwestycji polegającej na budowie zespołu pawilonów. Część docelowych użytkowników pawilonów zgłaszała się uprzednio do Izby [...] W. w celu uzyskania lokalizacji zakładów [...] i zawierała w tym celu z Izbą [...] stosowne umowy zlecenia. Na rzecz Izby [...] została wydana w roku 1979 decyzja nr [...] o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji, którą poprzedzała wydana w 1978 r. decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji nr [...]. Na rzecz Izby [...] została wydana również kolejna (zamienna) decyzja o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji z dnia 3 lutego 1981 r. oraz - na wniosek tej Izby - decyzja o zatwierdzeniu planu realizacyjnego. W dniu 7 października 1981 r. na rzecz Izby [...] wydano ponadto pozwolenie na budowę. Równolegle poszczególni inwestorzy zawierali z Izbą [...] umowy o zastępstwo inwestorskie, które zobowiązywały Izbę (Z.) m.in. do uzyskania dokumentów umożliwiających rozpoczęcie budowy i przekazania terenu inwestycji - po jej zakończeniu - w użytkowanie.

Specyfika stanu faktycznego w sprawie, w której wniesiono skargę kasacyjną, sprowadzała się na tym tle do tego, że docelowi użytkownicy pawilonów nie

wchodzili w bezpośrednią relację z właścicielem nieruchomości, a realizacja inwestycji następowała z wykorzystaniem konstrukcji zastępstwa inwestorskiego realizowanego przez Z.. Nie ulega jednak w ocenie Sądu Najwyższego wątpliwości, że zarówno Z. działający na rzecz docelowych użytkowników pawilonów, a także sami docelowi użytkownicy objęli nieruchomość za zgodą i przyzwoleniem właściciela, który przewidział takie właśnie przeznaczenie nieruchomości i realizował je wspólnie z Izbą [...] oraz współdziałającymi z nią docelowymi użytkownikami pawilonów, akceptując ich obecność i działania inwestycyjne na nieruchomości.

Poza sporem było również, w świetle wiążących Sąd Najwyższy ustaleń faktycznych (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) i treści umów zawartych z Izbą [...], że wnioskodawcy lub ich poprzednicy mieli uzyskać prawo rzeczowe do dysponowania nieruchomością, na której realizowano inwestycję. Zgodnie z obowiązującym wówczas art. 3 ust. 1 u.g.t.m.o. tereny państwowe mogły być oddawane osobom fizycznym w użytkowanie wieczyste, wnioskodawcy oczekiwali zatem na ustanowienie tego prawa, co potwierdzał materiał sprawy. Objęcie nieruchomości nastąpiło tym samym w oczekiwaniu na uzyskanie prawa użytkowania wieczystego, które miało zostać ustanowione po zrealizowaniu inwestycji, ostatecznie jednak do tego nie doszło.

Sytuacja ta jest zbliżona do objęcia nieruchomości w posiadanie za zgodą właściciela w oczekiwaniu na zawarcie stanowczej umowy sprzedaży nieruchomości lub innej umowy pozwalającej na uzyskanie właścicielskiego tytułu prawnego do rzeczy, która ostatecznie nie zostaje zawarta. Władztwo takie, połączone z oczekiwaniem na uzyskanie statusu właściciela, nie stanowi jednak posiadania samoistnego, lecz traktowane jest jako posiadanie zależne (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2015 r., III CSK 222/14, niepubl. i z dnia 14 grudnia 2017 r., V CSK 154/17, niepubl.; por. też wcześniejszy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2002 r., V CKN 948/00, niepubl., w którym władztwo takie zakwalifikowano jako dzierżenie). Tezę tę tym bardziej należy odnieść do przypadku, w którym objęcie w posiadanie następuje w oczekiwaniu na ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, zważywszy, że posiadanie w ramach użytkowania wieczystego, ze świadomością kontrowersji

w piśmiennictwie, traktowane jest w judykaturze co do zasady jako zależne w rozumieniu art. 336 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2003 r., IV CKN 84/01, Biul. SN Izba Cywilna 2004, nr 3, s. 38, z dnia 24 marca 2017 r., I CSK 633/16, niepubl. i z dnia 13 października 2017 r., I CSK 36/17, niepubl.).

Na tym tle należało podzielić ocenę prawną Sądów *meriti*, że poszczególni inwestorzy - docelowi użytkownicy pawilonów - objęli nieruchomości w posiadanie zależne. Idąca w przeciwnym kierunku argumentacja skargi kasacyjnej koncentrowała się na braku jednoznacznego tytułu prawnego, wyrażonego w postaci umowy między właścicielem, a docelowymi użytkownikami pawilonów, pozwalającego na uznanie ich za posiadaczy zależnych. W konsekwencji, w ocenie skarżących, brak było podstaw do przyjęcia, że weszli oni w posiadanie nieruchomości za zgodą i wolą właściciela.

Z argumentami tymi można się było zgodzić tylko o tyle, że decyzje planistyczne, a także decyzje wydawane w ramach administracyjnego procesu budowlanego, nie kreują co do zasady samodzielnie tytułu do korzystania z nieruchomości w płaszczyźnie prawa cywilnego. W pozostałym zakresie koncepcja przyjęta w skardze kasacyjnej sprowadzała się w istocie do twierdzenia, w pewnym uproszczeniu, iż docelowi użytkownicy pawilonów w porozumieniu z Izłą [...] bez tytułu prawnego i zgody właściciela, a więc bezprawnie zajęli nieruchomości Skarbu Państwa (*apprehensio possessionis*) o powierzchni ponad pół hektara, ogrodzili ją i zrealizowali na niej przez nikogo niepokojeni na własny koszt inwestycję w postaci zespołu murowanych pawilonów [...], w których prowadzili w sposób niezakłócony działalność gospodarczą, a częściowo także zamieszkiwali przez następnych kilkadziesiąt lat. Rozumowanie takie istotnie pozwoliłoby uznać wnioskodawców za posiadaczy samoistnych w złej wierze, było ono jednak oderwane od realiów sprawy, w której złożono skargę kasacyjną. Docelowi użytkownicy pawilonów nie objęli *in casu* nieruchomości w posiadanie w sposób bezprawny, lecz - jak należało przyjąć - na podstawie stosunku prawnego pozwalającego na nieodpłatne objęcie nieruchomości w posiadanie i władanie nią, w ramach którego mieli oni - przy współdziale i pod nadzorem inwestycyjnym

Izby [...] (Z.) - zrealizować na tej nieruchomości zamierzoną przez właściciela inwestycję, a następnie uzyskać prawo użytkowania wieczystego gruntu.

Założenie, że przy objęciu nieruchomości w posiadanie i realizowaniu inwestycji docelowi użytkownicy mieli wolę władania nią jak właściciele, byłoby w tym stanie rzeczy kontryfakcyjne, skoro byli oni przekonani i mieli do tego przekonania racjonalne podstawy, że zgodnie z zawartymi umowami i uzyskiwanymi zapowiedziami w przyszłości nastąpi na ich rzecz ustanowienie użytkowania wieczystego. Zajmując nieruchomość nie mogli się zatem czuć na niej, jak właściciele i w taki sposób ją posiadać. Trzeba przy tym mieć na względzie, że niezależnie od zewnętrznych atrybutów władztwa, na samoistny charakter posiadania ma wpływ także element wolicjonalny, który może podlegać ustaleniu na podstawie obiektywnych, zewnętrznych okoliczności (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2000 r., IV CKN 103/00, niepubl. i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2016 r., IV CSK 85/15, niepubl.). Wbrew twierdzeniom skargi kasacyjnej, do obalenia domniemania posiadania samoistnego nie było przy tym konieczne wykazanie, że z wnioskodawcami zostały zawarte umowy użytkowania lub użytkowania wieczystego. O zależnym charakterze posiadania świadczy bowiem posiadanie w ramach każdego uprawnienia obligacyjnego lub rzeczowego - innego niż własność - jeżeli jego treścią jest władanie cudzą rzeczą (art. 336 k.c. *in fine*).

Użytkownicy pawilonów władali zatem zajęłą nieruchomością we własnym interesie, ale nie jak właściciele, mimo szerokiego faktycznego władztwa nad rzeczą, lecz co najwyżej, jak użytkownicy wieczyści, z zastrzeżeniem - co oczywiste - nieuiszczania opłat na rzecz właściciela. Posiadanie w zakresie prawa użytkowania wieczystego może z kolei prowadzić do zasiedzenia tego prawa - nie zaś prawa własności - jednak tylko wtedy, gdy prawo to zostało już ustanowione (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259). Koresponduje z tym to, że jednym z elementów posiadania w zakresie użytkowania wieczystego jest ponoszenie opłat na rzecz właściciela (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 309/14, niepubl.).

W tym stanie rzeczy nie mogły być uznane za rozstrzygające argumenty skarżących, w których wskazywano, że Izba [...] uzyskała pozwolenie na budowę, mimo że nie przedłożyła wymaganego ustawą tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Zważyć przy tym trzeba, że udzielenie pozwolenia na budowę nie kreuje wprawdzie takiego tytułu, lecz - jak dostrzeżono w judykaturze - uprawnienie takie może wynikać ze stosunku obligacyjnego między inwestorem, a właścicielem nieruchomości, o którego istnieniu może świadczyć niekwestionowanie przez właściciela nieruchomości, po powzięciu wiedzy o wydaniu pozwolenia na budowę, przesłanek, które leżały u podstaw jego wydania (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2015 r., III CZP 76/15, OSNC 2016, nr 12, poz. 138).

Uwagę tę należy uznać za szczególnie ważką w okolicznościach sprawy, gdy właścicielem nieruchomości było państwo, a tym samym uprawnienia właścicielskie zbiegały się z uprawnieniami planistycznymi i uprawnieniami w zakresie decydowania o pozwoleniu na budowę. Okoliczność, że zarówno decyzja lokalizacyjna nr [...], jak i pozwolenie na budowę, zostały wydane na rzecz Izby [...], wskazywała na to, że oparte na zgodzie właściciela prawo podmiotowe po stronie tego podmiotu do zajęcia nieruchomości na cele inwestycyjne, a w konsekwencji takiej samej treści prawo po stronie docelowych użytkowników pawilonów, nie budziło wątpliwości. Także w orzecznictwie sądownoadministracyjnym przyjmuje się, że w takim przypadku, jak rozważany, treść decyzji o pozwoleniu na budowę powinna być poczytywana jako wyraz istnienia przyzwolenia na dysponowanie nieruchomością ze strony jej właściciela (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 marca 1997 r., IV SA 1308/95, niepubl., z dnia 4 lutego 2016 r., II OSK 1397/14, niepubl., z dnia 17 listopada 2016 r., II OSK 222/15, niepubl. i z dnia 17 stycznia 2017 r., II OSK 939/15, ONSAiWSA 2017, nr 6, poz. 115).

Oparych na tych obserwacjach wniosków co do zależnego charakteru posiadania wnioskodawców i ich poprzedników prawnych nie mogły zmienić takie okoliczności, jak pobieranie przez wnioskodawców lub ich poprzedników prawnych pożytków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej na nieruchomości, dokonywanie remontów oraz zawieranie umów z dostawcami mediów. Zachowania

te stanowiły bowiem wyraz szerokich granic władztwa, które uzyskali oni nad nieruchomością, oczekując na ustanowienie na ich rzecz prawa rzeczowego, którego zakres jest bliski prawu własności. Również samodzielne opłacanie podatku od nieruchomości nie przesądza *per se* o samoistności posiadania, lecz podlega ocenie z uwzględnieniem ogółu okoliczności sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2011 r., IV CSK 642/10, niepubl. i z dnia 28 lutego 2018 r., II CSK 231/17, niepubl.). Akcentowane w skardze umowy zawierane przez niektórych z użytkowników pawilonów nie miały natomiast za przedmiot dyspozycji nieruchomością, lecz dyspozycje w zróżnicowany sposób określanymi uprawnieniami do pawilonów, z których korzystali zbywcy. Nie mogły one tym samym rzutować na ocenę charakteru posiadania nieruchomości.

Uzupełniająco należało zauważyć, że w skardze kasacyjnej trafnie zarzucono, iż zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego zwrócenie się przez posiadacza do właściciela z ofertą nabycia własności rzeczy na podstawie umowy, co należy odnieść także do składania wniosków o ustanowienie na rzecz posiadacza użytkowania wieczystego, nie sprawia *per se*, by posiadanie nie mogło być uznane za samoistne (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 198, z dnia 5 czerwca 2009 r., I CSK 430/08, niepubl. i z dnia 21 listopada 2012 r., V CSK 505/11, niepubl.). Stanowisko wyrażone w tym zakresie przez Sąd Okręgowy miało zbyt uproszczony charakter, choć wskazane zachowania użytkowników pawilonów stanowiły potwierdzenie okoliczności, w których doszło do objęcia nieruchomości w posiadanie. Sprzeciw budziło też stanowisko Sądu Okręgowego, według którego cel domniemań prawnych sprowadza się do wykazania okoliczności, co do których nie istnieją dowody albo ich osiągnięcie jest niemożliwe. Mankamenty te nie miały jednak znaczenia z punktu widzenia zasadności skargi kasacyjnej.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 102 w związku z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.