

POSTANOWIENIE

Dnia 1 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Karol Weitz

w sprawie z wniosku L.O.

przy uczestnictwie miasta W.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 1 czerwca 2017 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 29 kwietnia 2016 r., sygn. akt V Ca .../15,

- 1) uchyla zaskarżone postanowienie i oddala apelację wnioskodawcy**
- 2) odstępuje od obciążenia wnioskodawcy kosztami postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 2 lipca 2014 r. L.O. wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w W. przy A. 242, stanowiącej działkę nr 18 o powierzchni 0,0557 ha, objętej księgą wieczystą nr [...].

Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w W. wniosek oddalił. Ustalił, że nieruchomość gruntowa stanowiąca niezabudowaną działkę o numerze ewidencyjnym 18 w obrębie 1-02-30 o powierzchni 557 m², objęta księgą wieczystą nr [...], położona jest przy A. w W.. Właścicielem jej jest miasto W.

Nieruchomość ta była częścią działki W. Nr 611 o powierzchni 1164 m², która została wydzielona z nieruchomości „K.”, należącej do A. B. W dniu 23 maja 1936 r. sprzedał on tę nieruchomość K. i Z. małżonkom O.

K. O. zmarł w dniu 18 maja 1942 r. Spadek po nim nabyli syn L.O. i córka A.R. w częściach równych. Z.O. zmarła w dniu 20 czerwca 1992 r., a spadek po niej nabyli syn L.O. i córka A.R. po 1/2 części każde z nich. Nieruchomość objęta wnioskiem pozostawała od 1936 r. we władaniu K. i Z.O., a po śmierci K. - również ich syna L.O.. Po śmierci Z. . działka pozostała we władaniu wnioskodawcy.

Sporna nieruchomość została objęta zakresem obowiązywania dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta W. (Dz.U. nr 50, poz. 279, ze zm.) i przeszła na podstawie tego aktu prawnego na własność miasta W.. W dniu 18 listopada 1949 r. Z.O. złożyła wniosek o przyznanie własności czasowej między innymi działki nr 611.

Przedmiotowa działka została oddana Z. O. w dzierżawę na podstawie umowy z dnia 9 września 1961 r. Kolejna taka umowa została zawarta w dniu 31 sierpnia 1964 r. między Zarządem Budynków Mieszkalnych a L. O. na okres od dnia 1 stycznia 1964 r. do dnia 31 grudnia 1965 r. Po tym okresie takie umowy nie były zawierane.

Sporna nieruchomość została objęta decyzją o lokalizacji inwestycji nr 185/76 z 25 czerwca 1976 r. na budowę pętli położonej przy A., róg ul. P. Decyzją z dnia 16 września 1977 r., teren ten został przekazany w użytkowanie

Wojewódzkiemu Zarządowi Dróg Miejskich i Mostów pod budowę pętli [...]. Przekazanie nieruchomości nastąpiło w dniu 22 września 1977 r. Decyzją Nr 57 z dnia 31 maja 1978 r. został zatwierdzony plan realizacyjny inwestycji. Budowa trwała od dnia 4 listopada 1977 r. do dnia 20 grudnia 1979 r. Działka objęta wnioskiem nie została jednak zajęta pod budowę pętli i znalazła się 1998 r. poza granicami władania Zarządu Dróg Miejskich.

W związku z tym, że teren obejmujący przedmiotową nieruchomość został przewidziany pod realizację inwestycji zgodnie z ww. decyzją, decyzją z dnia 28 marca 1977 r., znak T-III/6210/31 /77/EG, odmówiono Z. O., L. O. i A. R. przyznania prawa użytkowania wieczystego do gruntu. Od powyższej decyzji L.O. i Z.O. w dniu 18 kwietnia 1977 r. złożyli odwołanie, które do chwili obecnej nie zostało rozpoznane. Wniosek ten w dniu 13 czerwca 2000 r. został przekazany do rozpoznania Wydziałowi Geodezji i Nieruchomości Urzędu Gminy W., lecz do dnia dzisiejszego nie został rozpatrzony.

Początkowo na działce znajdował się skład drewna, który spłonął w 1944 r. Od 1946 r. działka była wykorzystywana przez Z. O., a następnie przez L.O. pod uprawy i jako sad. W 1976 r., gdy rozpoczęła się budowa pętli autobusowo-trolejbusowej, L.O. wyraził zgodę na przeprowadzenie przez działkę kanalizacji od pętli w stronę A.. Z tego powodu sad i uprawy zostały zniszczone. Po zakończeniu budowy L.O. wyrównał teren, posadził trawę i kilka drzew - wierzbę płaczącą, leszczynę, kasztan, zaś z sadu pozostała jedynie jabłoń malinówka. L.O. opłaca podatek od przedmiotowej nieruchomości od 1957 r.

Działka nie jest ogrodzona. Jej granice wyznaczają chodniki wzdłuż: A. od strony południowej, ul. P. od strony zachodniej i pętli autobusowej od strony północnej. Ponadto, przy wschodniej granicy działki znajduje się chodnik asfaltowy, który został położony w trakcie budowy pętli autobusowej i służył jako miejsce postojowe dla maszyn. Chodnik ten L.O. udostępnia do parkowania za kwoty 50 zł miesięcznie M. B. i M. Br., którzy na sąsiedniej działce prowadzą sklep i bar.

Bardzo często na działce, tzn. na chodniku i trawniku, parkują też inne nieidentyfikowane samochody. Przez działkę przebiega wydeptana przez przypadkowych przechodniów ścieżka, którzy używają jej skracając sobie drogę

idąc w stronę lub ze strony pętli autobusowej. Sytuacje te powtarzają się, mimo że L.O. zabraniał parkowania lub przechodzenia przez trawnik, przepędzając ludzi i stawiając tabliczki „nie parkować” lub „nie deptać trawników”. W 2014 r. postawił on tabliczkę „proszę nie parkować, teren prywatny”, jednakże została ona zniszczona. Ponieważ w pobliżu znajduje się ukraińska dyskoteka, po weekendzie na działce pozostawionych jest dużo butelek. Działkę sprząta głównie zięć L.O., zajmuje się też koszeniem trawy, przycinaniem drzew. Dwa, trzy razy w roku trawę kosi, a także sporadycznie też sprząta działkę, firma wynajęta przez m. W.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy, stwierdził, że posiadaczem samoistnym jest ten, kto sprawuje faktyczne władztwo nad rzeczą, a ponadto ten stan rzeczy stanowi odzwierciedlenie istniejącego po jego stronie zamiaru wykonywania tegoż władztwa dla siebie, tj. w takim zakresie, w jakim czyni to właściciel. Wola posiadania więc jest skierowana na określony rodzaj, a raczej zakres władztwa - w wypadku posiadania samoistnego jest nią władanie „jak właściciel”. Wola nie może być ukryta. W ocenie Sądu Rejonowego, nie ulegało wątpliwości, że nieruchomość objęta wnioskiem pozostawała w faktycznym władaniu poprzedników prawnych wnioskodawcy, a następnie i jego samego, jednak nie można było uznać jego posiadania za posiadanie samoistne, gdyż wola posiadania nie została wystarczająco zamanifestowana na zewnątrz i nie była tym samym jawna dla otoczenia.

Sąd Rejonowy wskazał, że obecnie z przedmiotowej nieruchomości korzystają bez zgody L.O. przypadkowi przechodnie oraz właściciele pojazdów (z pominięciem uiszczających za to opłaty M. B. i M. Br.), którzy parkują na chodniku bądź na trawniku. Podniósł, że posiadacz zobligowany jest do podejmowania takich czynności, które w sposób wystarczający określą zakres jego władztwa. Tym bardziej więc, biorąc pod uwagę lokalizację działki, L.O. winien wykazać się przedsięwzięciem takich środków, które skutecznie zapewnią mu możliwość korzystania z przedmiotowej nieruchomości odpowiadającą uprawnieniom właściciela - czego nie uczynił.

Zdaniem Sądu Rejonowego, w sposób analogiczny należy interpretować czynności koszenia i sprzątania działki wykonywane przez firmy wynajęte przez m.

W., które są również podejmowane bez jakiegokolwiek uzgodnienia z L. O. Podniósł, że wnioskodawca, tolerując takie działanie, w istocie respektuje uprawnienia właściciela - m. W. i jego działania wobec tej nieruchomości, wyrażające się w tym przypadku w dbaniu o przedmiot własności.

Sąd Rejonowy wskazał także, że nieruchomość znajduje się w bardzo newralgicznym miejscu, tj. w pobliżu pętli autobusowej i ruchliwego skrzyżowania A. z ul. P. Oznacza to, że na posiadaczu samoistnym, czyli wnioskodawcy, spoczywał znacznie większy obowiązek zmanifestowania wobec otoczenia i właściciela, że włada tą działką jak właściciel. W ocenie Sądu Rejonowego, takim zmanifestowaniem byłoby np. ogrodzenie tej działki, skoro działka jest ogólnie dostępna. Zauważył, że również wobec właściciela, czyli uczestnika postępowania, wnioskodawca nie zmanifestował swego zamiaru, chociażby poprzez zakazanie pracownikom miasta koszenia trawy i sprzątania tej działki.

Reasumując, Sąd Rejonowy stwierdził, że zachowanie L.O. manifestowane na zewnątrz nie uzasadnia przyjęcia, iż włada on przedmiotową nieruchomością, do jakiej uprawniony jest właściciel - a więc nie spełnia wymagania przewidzianego w art. 172 § 1 k.c.

Na skutek apelacji wnioskodawcy, Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2016 r. zmienił zaskarżone postanowienie i stwierdził, że L.O. nabył z dniem 27 maja 2005 roku w drodze zasiedzenia własność spornej działki nr. 18. Według jego oceny, Sąd Rejonowy nieprawidłowo wywiódł, że wola posiadania wnioskodawcy nie została w sposób wystarczający zmanifestowana na zewnątrz, nie jest jawna dla otoczenia i tym samym wnioskodawca nie może zostać uznany za posiadacza samoistnego nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wnioskodawcę należało uznać za posiadacza samoistnego przedmiotowej nieruchomości, gdyż ogrodzenie nieruchomości nie stanowi elementu koniecznego dla przyjęcia, że wola posiadania została w sposób dostateczny zmanifestowana. Podkreślił, że wnioskodawca od 1957 r. uiszcza podatek od nieruchomości, ponadto wykonuje wszelkie pozostałe czynności właściwe dla właściciela nieruchomości, tj. regularnie dba i zajmuje się przedmiotowym terenem, samodzielnie wyrównał teren, posiał trawę

i zasadził drzewa. Jako atrybut posiadania samoistnego wnioskodawcy uznał wyrażenie przez niego zgody na przeprowadzenie kanalizacji przez ten teren i fakt, że wnioskodawca wynajmuje część nieruchomości jako miejsca postojowe osobom trzecim.

W skardze kasacyjnej skarżący uczestnik postępowania zarzucił naruszenie prawa materialnego tj. art. 172 w zw. z art. 336 k.c. przez przyjęcie, że wnioskodawca posiadał nieruchomość objętą wnioskiem o zasiedzenie jak posiadacz samoistny. W ramach zarzutów naruszenia prawa procesowego zarzucił naruszenie art. 382 k.p.c. przez brak dokonania własnych ustaleń faktycznych przy wydawaniu orzeczenia reformatoryjnego oraz art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez niezawarcie w treści uzasadnienia postanowienia elementów obligatoryjnych, niezbędnych dla przeprowadzenia kontroli instancyjnej zaskarżonego postanowienia. Wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w W. w całości i przekazanie sprawy do rozpoznania temu Sądowi Okręgowemu, ewentualnie uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji wnioskodawcy oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Do naruszenia art. 382 k.p.c. dochodzi przede wszystkim wtedy, gdy sąd wydaje merytoryczne orzeczenie, z pominięciem w całości bądź części istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy materiału dowodowego zebranego także przez Sąd pierwszej instancji (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 337/06 oraz wyrok z dnia 9 czerwca 2005 r., III CK 674/04, LEX nr 180851). W sprawie, Sąd drugiej instancji nie prowadził własnego postępowania dowodowego i w całości oparł się na materiale dowodowym zebranym przez Sąd Rejonowy. Innym zagadnieniem jest jego ocena prawna, niemniej jest to problem dotyczący wykładni i stosowania powołanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego. Należy pamiętać, że kwestia, czy wystąpiło posiadanie samoistne, dobra czy zła wiara, to zagadnienia prawne, a nie ustalenia faktyczne i dlatego o ich wystąpieniu należy wnioskować z ustalonych faktów

(por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 1935 r., C.II. 658/35, RPEiS 1936, nr 3, s. 639, i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1998 r., III CKN 206/98, OSNC 1999, nr 10, poz. 183).

Skarżący nie wykazał także, aby ewentualna obraza art. 382 k.p.c. mogła mieć istotny wpływ na wynik sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r., II CSK 614/11, LEX nr 1231314). Poza tym, zarzut ten jest już z tego względu bezpodstawny, że jego uzasadnienie nie podpada pod hipotezę normy wynikającej ze wskazanego przepisu.

Konstrukcja uzasadnienia zaskarżonego postanowienia jest taka, że Sąd drugiej instancji najpierw przytoczył ustalenia Sądu Rejonowego, następnie jego argumentację prawną i mając na uwadze zarzut apelacyjny naruszenia art. 172 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie w istocie dokonał odmiennej subsumpcji, oceniając, że zostały spełnione przesłanki zasiedzenia spornej działki. W rezultacie więc oparł swe orzeczenie na podstawie faktycznej z postanowienia pierwszoinstancyjnego, choć przez oczywistą w tej materii jego niedokładność, tego nie wyartykułował.

Nie pominął więc faktów stanowiących elementy prawidłowo ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego sprawy i dowodów w oparciu o które zostały one poczynione, lecz dokonując jego porównania z hipotezą normy prawnej wyprowadzonej z powołanych przepisów kodeksu cywilnego, wywiódł odmienny wniosek, że do zasiedzenia doszło, ze względu na wystąpienie przesłanki samoistości posiadania działki nr 242 przez wnioskodawcę i jego poprzedników przez niezbędny do tego okres. Skoro jest to kwestia wymagająca odpowiedzi na pytanie, czy miało miejsce wadliwe rozumowanie sędziego w sferze prawa materialnego, to mieści się ona poza kręgiem zainteresowania prawa procesowego. Z tych względów, Sąd Okręgowy nie dopuścił się istotnego naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c. Uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia pozwala bowiem ocenić zasadność skargi kasacyjnej, a zatem jego braki nie miały istotnego wpływu na wynik sprawy (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 76/12, LEX nr 1229815).

Nie można natomiast odeprzeć zarzutu obrazy art. 172 w zw. z art. 336 k.c.

Zakres zastosowania zasiedzenia, a więc jego praktyczne znaczenie, w stosunkach prawnych zależy od unormowania w danym systemie prawnym. Na gruncie prawa polskiego w art. 172 § 1 i 2 k.c. ustawodawca przewidział zasiedzenie przez nieuprawnionego istniejącego prawa własności nieruchomości. Dla nabycia przez zasiedzenie prawa podmiotowego mającego zdolność przedmiotową do zasiedzenia konieczne jest, aby oznaczona osoba znajdująca się *in statu usucapiendi* tego prawa była posiadaczem określonej rzeczy, w zakresie prawa, którego zasiedzenie dotyczy.

W prawie polskim nie obowiązuje zasada, że nikt nie może zmienić sobie samowolnie rodzaju lub tytułu posiadania. W związku z tym posiadacz zależny może przekształcić swoje posiadanie zależne w samoistne i odwrotnie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSPIKA 1971, nr 11, poz. 207), ale skuteczność - z punktu widzenia zasiedzenia - takiego przekształcenia wymaga, aby posiadacz uczynił to jednoznacznie, tzn. zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia.

Jak wynika z ustaleń, przedmiotem zasiedzenia jest nieruchomość [...]. Jak wiadomo, nieruchomości leżące w granicach m. W przeszły już w roku 1945 z mocy samego prawa na własność państwa. W licznych jednak wypadkach dotychczasowi właściciele władali nadal gruntami, jakby byli ich posiadaczami, płacąc podatki i spełniając inne świadczenia. Sąd Najwyższy zajmował się wyjaśnieniem zagadnienia, dotyczącego charakteru prawnego takiego ich władania gruntem. Było to władztwo za wyraźną lub milczącą zgodą właściciela, to jest Skarbu Państwa.

Takie korzystanie z gruntu nie ma charakteru stosunku samoistnego. Osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela - ze względu na to, że zezwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu - ma pozycję posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 k.c. Może ona pobierać pożytki i dochody z gruntu. Ciężą na niej jednocześnie obowiązki związane z korzystaniem z gruntu, a więc podatki i inne świadczenia (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1971 r., III CZP 99/70, OSNC 1972, Nr 2, poz. 22). Płacenie więc przez wnioskodawcę podatku od przedmiotowej

nieruchomości od 1957 r. nie stanowiło okoliczności świadczącej o jego posiadaniu samoistnym działki nr 242. W zaistniałej sytuacji, także wszystkie wskazywane przez Sąd Okręgowy akty władztwa wnioskodawcy były wyrazem korzystania z tego gruntu za milczącą zgodą właściciela, a zatem były objawem posiadania zależnego.

Poza tym, w pierwszej połowie lat sześćdziesiątych - jak wynika z ustaleń - poprzedniczka prawna wnioskodawcy i następnie on sam władali sporną nieruchomością na podstawie umowy dzierżawy, a takie władztwo jest klasycznym przykładem posiadania zależnego, które nie mogło prowadzić do zasiedzenia. Wbrew stanowisku wnioskodawcy, w sprawie nie wystąpiły w późniejszym czasie zdarzenia, które świadczyłyby o przekształceniu przez wnioskodawcę posiadania zależnego w posiadanie samoistne. Jak bowiem już zasygnalizowano, do takiego przekształcenia wymagane jest, aby posiadacz uczynił to jednoznacznie, tzn. zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia, w tym przede wszystkim wobec właściciela.

Ze względów wskazanych przez Sąd Rejonowy, Sąd Najwyższy podziela stanowisko, że wola wnioskodawcy posiadania jak właściciel nie została w sposób wystarczający zmanifestowana na zewnątrz, aby można go uznać za posiadacza samoistnego. Godzi się zauważyć, że wnioskodawca będąc prawnikiem musiał być dobrze zorientowany w sytuacji faktycznej i prawnej spornej nieruchomości. Starając się o uzyskanie najpierw własności czasowej działki, a następnie uzyskania jej użytkowania wieczystego zarówno matka jak i wnioskodawca władanie sporną działką odnosili, co najwyżej do możliwego uzyskania takiego prawa. Władanie w granicach użytkowania wieczystego jest posiadaniem zależnym.

W wyroku z dnia 28 października 2003 r., P 3/03 (OTK 2003, nr 8, poz. 82) Trybunał Konstytucyjny trafnie podniósł, że według dominującego poglądu doktryny i orzecznictwa, posiadanie nie ma charakteru prawa podmiotowego, gdyż jest stanem faktycznym. Niedopuszczalne jest więc porównywanie - na tej samej płaszczyźnie - równości ochrony prawnej przysługującej właścicielowi

nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia oraz samoistnemu posiadaczowi, znajdującemu się w trakcie biegu okresu zasiedzenia.

Z tego względu Trybunał wywiódł wniosek, że niedopuszczalne jest interpretowanie reguł prawnych kształtujących instytucję zasiedzenia w sposób rozszerzający. Podkreślając, że instytucja ta jest daleko idącym odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności, wskazał, iż wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to, czy chodzi o własność (prawa majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa czy innych podmiotów.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 398¹⁶ w zw. art. z 13 § 2 k.p.c., orzeczono, jak w sentencji.

jw kc