

POSTANOWIENIE

Dnia 24 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzcyk

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku J. M.

przy uczestnictwie [...]

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 24 marca 2017 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 2 lipca 2015 r., sygn. akt V Ca .../14,

**uchyla zaskarżone postanowienie i oddala apelację oraz
zasądza od uczestnika m.st. Warszawy na rzecz
wnioskodawczynie kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem
kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni J. M. domagała się stwierdzenia, że jej rodzice J. i W. Ż. nabyli przez zasiedzenie bliżej opisaną we wniosku nieruchomość gruntową o pow. 250 m² z dniem 27 maja 2005 r. Podała, że nieruchomość stanowi część większej posesji, zaś jej pozostała część znajduje się w użytkowaniu wieczystym wnioskodawczyni, a wcześniej od 1979 r. jej wieczystymi użytkownikami byli jej poprzednicy prawni. Pozostali uczestnicy postępowania, poza m.st. Warszawa - właścicielem gruntu pozostającego w wieczystym użytkowaniu wnioskodawczyni, przyłączyli się do wniosku.

Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z dnia 14 października 2013 r. uwzględnił wniosek stwierdzając nabycie przez J. i W. Ż. spornej działki nr 13 przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2005 r.

Ustalił, że w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości ujawnione jest jako właściciel m.st. Warszawa, figurujące jako właściciel także w rejestrze gruntów, gdzie jako władający są wpisani J. i W. Z.. Nieruchomość położona jest na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279). W dniu 16 kwietnia 1957 r. w Państwowym Biurze Notarialnym małżonkowie J. i W. Z. zawarli z małżonkami P. umowę, na podstawie której nabyli prawa i roszczenia z tytułu przejęcia przez Państwo na własność działki nr 1112 o pow. 902 m² (obecnie złożonej z działki nr 12 i spornej działki nr 13) położonej przy ul. W. w W., przyjmując przelew praw i roszczeń do majątku wspólnego. Po objęciu nieruchomości w posiadanie małżonkowie Ż. gospodarowali na niej traktując ją jak swoją własność. Działkę ogrodzili, obejmując ogrodzeniem także przedmiotową działkę i na jej części rozpoczęli około 1960 r. budowę domu mieszkalnego, w którym do tej pory mieszka W. Ż. Druga część działki, której dotyczy postępowanie, była wykorzystywana przez nich pod uprawę warzyw, owoców, krzewów i drzew oraz hodowlę zwierząt na bazie wybudowanych na niej pomieszczeń gospodarczych. Małżonkowie J. i W. Z. po objęciu spornej działki w posiadanie zajmowali się nią wspólnie stosownie do sił i możliwości, korzystając z

pomocy dzieci. J. Ż. zajmowała się działką do śmierci w dniu 5 września 2005 r., a W. Z. do 2008 r. Od tego czasu z uwagi na zaawansowany wiek nie prowadził na niej upraw. Nigdy nie było sporów granicznych dotyczących przedmiotowej działki i nie została ona objęta umową użytkowania wieczystego. W 1979 r. W. Z. powziął zamiar dokonania nadbudowy budynku mieszkalnego, do czego konieczne było uzyskanie urzędowej zgody. Uzyskanie zgody uzależniono wówczas od oddania zabudowanej części działki nr 1112 w użytkownię wieczyste. Decyzją z dnia 31 stycznia 1979 r. ustanowiono na rzecz J. i W. małżonków Ż., J. i W. małżonków M. oraz B. i W. małżonków Ż. prawo użytkowania wieczystego gruntu przy ul. W. 22 w W. o pow. 669 m² (obecnie działka nr 12) w niepodzielnych częściach po 1/3. W dniu 28 października 1998 r. W. Z. wystąpił do Urzędu m. st. Warszawy z wnioskiem, w którym wskazał, że chciałby odzyskać całość działki nr 1112, nabytej na podstawie umowy notarialnej z 1957 r. i podał, że w 1978 r. został zmuszony do zawarcia umowy użytkowania wieczystego części tej działki oraz wniósł o przydzielenie mu pozostałej części działki nr 1112 do użytkowania wieczystego. Na dzień 29 lutego 2012 r. nie było zaległości podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości o pow. 902 m² przy ul. W. w W.. W dniu 30 maja 2005 r. miasto st. Warszawa wystąpiło z pozwem przeciwko J. i W. Ż. o wydanie spornej działki. Postępowanie w tej sprawie zostało zawieszone do czasu rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie.

W ocenie prawnej przytoczonych ustaleń Sąd Rejonowy przyjął, że małżonkowie J. i W. Z. byli posiadaczami samoistnymi spornej posesji, o czym świadczy jej zagospodarowanie w okolicznościach, w jakich objęli w posiadanie całą nieruchomość, wchodzącą w skład jednego ogrodzonego kompleksu. W. Z. wiedział jaka część dawnej działki nr 1112 została oddana w użytkowanie wieczyste i miał świadomość, że stan prawny pozostałej części działki nie został uregulowany. Dlatego podejmował działania zmierzające do jego uregulowania w odniesieniu do działki nr 13 domagając się przyznania mu tytułu prawnego do niej. Zdaniem tego Sądu o zmianie nastawienia małżonków J. i W. Ż. do posiadania całej nieruchomości nie świadczy ustanowienie na jej części użytkowania wieczystego, skoro z umowy w sposób niewątpliwy wynikało, jakiego obszaru prawo to dotyczy. Potwierdza to pismo W. Ż. z 1998 r., w którym ujawnia on swoją

wolę odzyskania całości działki nr 1112. Z treści tego pisma nie wynika - w ocenie Sądu Rejonowego - że W. Z. deklarował wolę zaprzestania wykonywania w stosunku do przedmiotowego gruntu uprawnień właścicielskich, które wywodził z umowy z 1957 r., lecz dążył do uregulowania jego stanu prawnego. Małżonkom Ż. nie można przypisać zmiany treści woli posiadania tylko dlatego, że uregulowano stan prawny części nieruchomości, którą do tej chwili traktowali jako swoją własność. Charakter posiadania przez małżonków Ż. - jak stwierdził - powinien być oceniany w kontekście ich woli wyrażanej na zewnątrz i charakteru władania. W sprawie nie budzi wątpliwości, że małżonkowie traktowali nieruchomość jak wspólną własność. O samoistności ich posiadania świadczą działania polegające na uprawie ziemi, sadzeniu drzew, hodowli zwierząt, posadowieniu na niej pomieszczeń gospodarczych, ponoszeniu kosztów związanych z posiadaniem i utrzymaniem nieruchomości. Przez sąsiadów byli postrzegani jako współwłaściciele działki, która nigdy nie została podzielona fizycznie, a inne osoby spoza rodziny nigdy nie weszły w jej posiadanie. Domniemanie samoistności posiadania z art. 339 k.c. nie zostało więc obalone przez uczestnika. Sąd Rejonowy uznał, że poprzednicy prawni wnioskodawczyni nabyli władztwo przedmiotowej działki w złej wierze oraz, że nie doszło do przerwy biegu zasiedzenia na skutek wniesienia powództwa windykacyjnego, gdyż nastąpiło to 30 maja 2005 r. a więc już po upływie terminu zasiedzenia w dniu 27 maja 2005 r.

Postanowienie Sądu Rejonowego zaskarżył apelacją uczestnik postępowania m.st. Warszawa zarzucając naruszenie art. 172 w zw. z art. 336 k.c. przez przyjęcie, że wnioskodawczyni posiadała i posiada działkę jak posiadacz samoistny mimo, że można jej przypisać jedynie posiadanie zależne.

Sąd Okręgowy podzielił te zarzuty, z tym zastrzeżeniem, że chodzi o posiadanie poprzedników prawnych wnioskodawczyni. Wyraził pogląd, że przymiotu posiadacza samoistnego nie można przypisać użytkownikowi wieczystemu. Uznał, że samoistne (właścicielskie) posiadanie części gruntu w sytuacji, gdy większość posesji oddana jest w użytkowanie wieczyste i posiadana w sposób zależny, właściwy użytkownikowi wieczystemu, jest logicznym niepodobieństwem. Nie sposób bowiem zróżnicować *animus*

posiadacza i rozdzielić go na część oddaną w wieczyste użytkowanie i nie objętą tym prawem, jeżeli tworzą one jedną posesję, za którą uiszcza się opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Sytuacja taka może mieć miejsce tylko wówczas, gdy przyłączona działka będzie traktowana przez użytkownika wieczystego inaczej niż pozostała część posesji, co w sprawie nie miało miejsca. Refleksja taka - jak stwierdził - oparta na zgromadzonym materiale dowodowym i podbudowana doświadczeniem życiowym stanowi dostateczną przeciwwagę domniemania z art. 339 k.c.

Z tych względów Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 2 lipca 2015 r. zmienił zaskarżone apelacją postanowienie przez oddalenie wniosku.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni zarzuciła naruszenie art. 336 w zw. z art. 339 w zw. z art. 172 § 2 k.c. i w zw. z art. 46 § 1 k.c. przez błędną wykładnię poprzez przyjęcie, że niemożliwe jest jednoczesne posiadanie samoistne właścicielskie części nieruchomości (obecnie działki nr 13) i posiadanie innej części tej samej nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego i niewłaściwe zastosowanie poprzez przyjęcie, że J. i W. Z. nie posiadali *animus* posiadania samoistnego działki nr 13, a jedynie wolę jej posiadania w zakresie użytkowania wieczystego.

Podniosła zarzut naruszenia art. 378 § 1, art. 382 w zw. z art. 245 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez nienależyte rozpoznanie sprawy, nienależytą kontrolę ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, pominięcie części materiału dowodowego zebranego w postępowaniu przez Sądem Rejonowym.

Wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania lub uchylenie postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji uczestnika oraz zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem Najwyższym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pominięcie zebranego materiału, na podstawie którego zgodnie z art. 382 k.p.c. orzeka sąd drugiej instancji, oznacza niezajęcie co do niego stanowiska przez sąd np. jego pominięcie przy dokonywaniu ustaleń. Do naruszenia art. 382 k.p.c. dochodzi wówczas, gdy sąd apelacyjny 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 z dnia 9 czerwca 2005 r., III CK 674/04 nie publ.).

Nietrafny jest w konsekwencji podnoszony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. w zw. z dalszymi uzupełniającymi go przepisami postępowania w sytuacji, gdy Sąd Okręgowy wydając reformatoryjne postanowienie oparł je w całości na niewadliwych - w jego ocenie - ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego dokonanych przy wykorzystaniu całego materiału dowodowego zebranego przed tym Sądem, zaś sam dodatkowych ustaleń faktycznych nie czynił.

Przede wszystkim jednak na tle zarzutów procesowych wniesionej skargi wskazać trzeba, że kwestia, czy wystąpiło posiadanie samoistne, dobra czy zła wiara stanowi 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).

Przenosi to ciężar oceny zasadności wniesionej skargi na płaszczyznę prawa materialnego i zarzutów podniesionych w ramach tej podstawy kasacyjnej. Na powstające w związku z tym pytanie, czy wnioski prawne wyciągnięte przez Sąd Okręgowy z dokonanych ustaleń są prawidłowe trzeba - zgodnie ze stanowiskiem skarżącej - udzielić negatywnej odpowiedzi.

W ustalonych okolicznościach sprawy działka nr 13 była tylko przedmiotem własności, a zatem tzw. przedmiotową zdolność do jej zasiedzenia miało tylko to prawo, a nie nieistniejące w odniesieniu do niej prawo użytkowania wieczystego.

Posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego, to faktyczne wykonywanie władztwa nad nieruchomością z wolą posiadania jej jednak w granicach treści tego prawa. Jest to zatem wykonywanie władztwa nad nieruchomością odpowiadającego uprawnieniom określonym w art. 233 k.c.

(por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 103/00, nie publ., z dnia 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, nie publ., z dnia 28 czerwca 1973 r., III CRN 154/73, OSNCP 1974, nr 6, poz. 111, z dnia 18 czerwca 1975 r., II CR 238/75, OSPIKA 1976, nr 7-8, poz. 150, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 105/03, nie publ.). W praktyce, odróżnienie samoistnego posiadania „jak właściciel” od posiadania „jak wieczysty użytkownik” może nastroić trudności. Na zewnątrz różnica sposobu posiadania może w takim wypadku nie być dostrzegana, jednak zaznacza się ona w sferze woli posiadacza. Nie można pominąć przy tym, że wola odnosi się do treści samego posiadania i nie oznacza chęci nabycia prawa, czyli osiągnięcia określonego skutku prawnego, jakie prawo łączy z konkretnym sposobem posiadania.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego możliwe jest posiadanie jednej nieruchomości jako posiadacz, któremu przysługuje prawo użytkowania wieczystego, które ma charakter posiadania zależnego i w zakresie tego prawa, a sąsiedniej jako posiadacz samoistny, więc odpowiadającego prawu własności (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 183/09 nie publ. i z dnia 2 grudnia 2015 r., IV CSK 85/15, nie publ.).

Z ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku wynika, że małżonkowie J. i W. Z. wiedzieli, że nie przysługuje im prawo wieczystego użytkowania do całej nieruchomości a jedynie do jej części stanowiącej obecnie działkę nr 12 i dlatego w 1998 r. podjęli starania o uzyskanie prawa użytkowania wieczystego jej dalszej części stanowiącej obecnie działkę nr 13. Po ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na części pierwotnej działki nr 1112 (obecnie nr 12) zachowali przekonanie, że do funkcjonalnie wydzielonej jej pozostałej części (obecnie nr 13), mają prawo wywodzące się z umowy zawartej w 1957 r., posiadali ją nadal i przejawy zewnętrzne tego posiadania nie uległy zmianie, tj. zachowywali się tak jakby nadal byli jej właścicielami i tak byli postrzegani przez otoczenie. Niewątpliwie więc odmiennie traktowali obie działki, w tym uiszczali opłaty za użytkowanie wieczyste tylko jednej działki nr 12.

Błędnie uznał więc Sąd Okręgowy, że w okolicznościach sprawy nie można różnicować *animus* posiadaczy i rozdzielić go na dwie części, objętą i nieobjętą prawem użytkowania wieczystego, a w rezultacie nieprawidłowo zastosował przepisy, których naruszenie zarzuca skarżąca.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i oddalił apelację uczestnika oraz orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego stosownie do art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

kc

jw