

POSTANOWIENIE

Dnia 28 października 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Dariusz Zawistowski (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Barbara Myszka

w sprawie z wniosku D. K.
przy uczestnictwie miasta stołecznego Warszawy
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 28 października 2016 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 18 czerwca 2015 r., sygn. akt V Ca .. /14,

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

UZASADNIENIE

Wnioskodawca D. K., po częściowym cofnięciu wniosku, domagał się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...] - w zakresie działki o nr ew. 40/28 z obrębu 1-02-36 o powierzchni 0,0347 ha, położonych w W. przy ulicy B.

Postanowieniem z dnia 11 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy stwierdził, że D. K. nabył przez zasiedzenie, z dniem 27 maja 2005 r., własność nieruchomości położonej w W., przy ulicy B., stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 40/28 o powierzchni 347 m², dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr [...]. Ustalił, że pomimo zmiany stanu prawnego tej nieruchomości - na skutek postanowień dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy oraz ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych - faktycznie władali nią jak właściciele małżonkowie T. i S. Ł., a następnie ich córka E. R. wraz ze swoim synem D. K. Posiadacze nieruchomości, oznaczonej obecnie jako działka nr 40/28, postrzegani byli przez sąsiadów jako jej właściciele. Nieruchomość objęta wnioskiem stanowi część dawnej działki nr 15 z obrębu 152 o powierzchni 1 769 m², zapisanej w hip. „K.". Nieruchomość ta znajdowała się w posiadaniu dziadków wnioskodawcy D. K. – T. Ł. oraz S. Ł. od lat 40- tych ubiegłego wieku. W księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości wpisane jest Miasto Stołeczne Warszawa. W 1989 roku powstał Obywatelski Komitet Budowy Szpitala [...], jako stowarzyszenie mające na celu wybudowanie, wyposażenie i prowadzenie szpitala. W dniu 8 listopada 1991 r. została zawarta przez Zarząd Dzielnicy [...] oraz Obywatelski Komitet Budowy Szpitala [...] umowa o oddanie gruntu, w tym przedmiotowej działki, w użytkowanie wieczyste. Na podstawie powyższej umowy w księdze wieczystej nr [...] został dokonany wpis prawa użytkowania wieczystego na rzecz Komitetu. Nie doszło jednak do fizycznego przejęcia nieruchomości w posiadanie przez użytkownika wieczystego, albowiem jej wydaniu sprzeciwiali się posiadacze, w tym E. R. oraz jej syn D. K. E. R. w 1992 roku skierowała do Urzędu Dzielnicy pisma, w których domagała się odszkodowania za oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste; wskazywała, że zapłaciła należności podatkowe za przedmiotową działkę i wniosła

o wyjaśnienie, czy decyzja o oddaniu Komitetowi tej działki w użytkowanie wieczyste jest obowiązująca. W rezultacie tych działań Obywatelski Komitet Budowy Szpitala [...] nie mógł rozpocząć żadnych prac na nieruchomości przy ulicy B.

Obywatelski Komitet Budowy Szpitala wytoczył przeciwko E.R. powództwo o wydanie nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia w niniejszej sprawie. Powództwo to zostało oddalone. Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 9 grudnia 2008 r., w sprawie XXIV C .../08, stwierdził nieważność czynności prawnej - umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, sporządzonej w dniu 8 listopada 1991 r., m.in. w zakresie działek oznaczonych numerem ewidencyjnym 11/1 o powierzchni 346 m² i 16/1 o powierzchni 95 m² z obrębu 1-02-36 o łącznej powierzchni 441 m², pochodzących z dawnej nieruchomości K. oraz działek oznaczonych numerem ewidencyjnym 21/1 o powierzchni 14 233 m² i 22/2 o powierzchni 257 m² z obrębu 1-02-36 o powierzchni łącznej 14 490 m², pochodzących z dawnej nieruchomości hip. 7590, stanowiących aktualnie część działki ewidencyjnej numer 40/2 z obrębu 1-02-36 o powierzchni 2,52 hektara, opisanych w księdze wieczystej Nr [...].

Sąd Rejonowy uznał, że D.K. oraz jego poprzednicy prawni władali nieruchomością jak właściciele oraz, że posiadanie samoistne wnioskodawcy oraz jego poprzedników prawnych objęło okres niezbędny do nabycia własności tej nieruchomości poprzez zasiedzenie. W tym czasie nikt skutecznie nie przerwał biegu terminu zasiedzenia. W szczególności wytoczenie powództwa o wydanie nieruchomości przez Obywatelski Komitet Budowy Szpitala [...] nie przerwało skutecznie biegu zasiedzenia. Na skutek ustalenia nieważności umowy z dnia 8 listopada 1991 r. o oddanie w użytkowanie wieczyste m.in. działki objętej wnioskiem, nie doszło do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, a zatem podmiot ten utracił status podmiotu uprawnionego do podjęcia skutecznej akcji zaczepnej - prowadzącej do przerwania biegu zasiedzenia - przeciwko wnioskodawcy i jego poprzednikom prawnym. Bieg zasiedzenia skutecznie przerywa bowiem jedynie pozew złożony przez podmiot uprawniony.

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 18 czerwca 2015 r. oddalił apelację uczestnika postępowania. Stwierdził, że Sąd Rejonowy nie dopuścił się żadnego z zarzucanych mu w apelacji uchybień, a kwestionowane rozstrzygnięcie -

zarówno w zakresie jego podstawy faktycznej jak i prawnej - jest trafne i w pełni odpowiadające prawu. Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjął je w całości za własne. Podzielił także argumentację prawną Sądu pierwszej instancji.

Skarga kasacyjna uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 18 czerwca 2015 r. została oparta na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.). W ramach tej podstawy skarżący zarzucił obrazę art. 172 w zw. z art. 232 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie oraz naruszenie art. 172 w zw. z art. 232 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c. poprzez stwierdzenie zasiedzenia, w sytuacji, gdy nastąpiło skuteczne przerwanie biegu terminu zasiedzenia. W oparciu o te zarzuty uczestnik postępowania wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego i oddalenie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. 232 oraz art. 123 § 1 i art. 175 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, z uwagi na nieuwzględnienie, że w okresie biegu terminu zasiedzenia właściciel ustanowił na nieruchomości użytkowanie wieczyste był nieuzasadniony. W judykaturze został już wyrażony pogląd, który należy podzielić, że samo ustanowienie użytkowania wieczystego na gruncie pozostającym w samoistnym posiadaniu osoby trzeciej nie powoduje przerwy biegu terminu zasiedzenia, jeżeli ustanowienie tego prawa nie spowodowało zmiany w sposobie władania nieruchomością (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 383/07, (OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 106). Ustalenia faktyczne dokonane w rozpoznawanej sprawie wskazują zaś, że po ustanowieniu użytkowania wieczystego przez uczestnika postępowania na rzecz Obywatelskiego Komitetu Budowy Szpitala sposób korzystania z nieruchomości nie uległ zmianie.

Sąd Okręgowy wadliwie ocenił natomiast, że pozew o wydanie nieruchomości, wniesiony przez użytkownika wieczystego, nie spowodował przerwy

biegu terminu zasiedzenia z tego względu, że w toku tego postępowania została stwierdzona nieważność umowy ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego. Sąd Okręgowy błędnie uznał, że w związku z tym użytkownik wieczysty nie miał statusu „uprawnionego do podjęcia skutecznej akcji prowadzącej do przerwy biegu zasiedzenia”.

Wymaga na wstępie podkreślenia, że Sąd Okręgowy w swoich rozważaniach pominął zupełnie konstytucyjny aspekt ochrony własności. Tymczasem Trybunał Konstytucyjny w wyrokach z dnia 28 października 2003 r., P 3/03 i z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98 wyraźnie stwierdził, że konstytucyjna ochrona własności wymaga, aby wszelkie wątpliwości dotyczące zasad stosowania instytucji zasiedzenia, co do zasady zgodnej z regulacją konstytucyjną, były tłumaczone na korzyść ochrony własności. Także Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11 (OSNC 2011, nr 12, poz. 129) podkreślił, że wykładnia przepisów o zasiedzeniu musi uwzględniać aspekt gwarantowanej przez konstytucję ochrony własności. W tym kontekście konieczne jest zwrócenie uwagi na relacje istniejące między właścicielem nieruchomości, jej użytkownikiem wieczystym i osobami trzecimi. W orzecznictwie prezentowany jest pogląd, że właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste zachowuje status jej posiadacza samoistnego, a użytkownik wieczysty jest jej posiadaczem zależnym w zakresie treści przysługującego mu prawa (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109) i z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14 (OSNC 2015, nr 1, poz. 6). W literaturze podnosi się, że na skutek ustanowienia użytkowania wieczystego dochodzi do swoistego scedowania uprawnień właścicielskich na użytkownika wieczystego i to tak dalece, że w relacjach prawnorzeczowych z osobami trzecimi pozostaje wyłącznie użytkownik wieczysty. To stanowisko zaaprobował Sąd Najwyższy we wskazanym wyżej postanowieniu z dnia 14 marca 2012 r. Tak kategoryczne stwierdzenie nie wydaje się uzasadnione. Należy przyjąć, że właściciel nieruchomości co do zasady może także podejmować wszelkie działania służące ochronie prawa własności, niezależnie od uprawnień przysługujących w tym zakresie użytkownikowi wieczystemu, jednakże w praktyce czynności przeciwdziałające zasiedzeniu własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste powinien

podejmować przede wszystkim użytkownik wieczysty, dla którego celem gospodarczym ustanowienia prawa użytkowania wieczystego jest własne korzystanie z nieruchomości. Należy także uwzględnić, co podnosił skarżący, że rodzaj czynności, których można realnie oczekiwać od właściciela nie może być odrywany od prawno-organizacyjnej struktury i statusu podmiotu publicznego będącego właścicielem nieruchomości, na której ustanowiono użytkowanie wieczyste. Posiadanie samoistne nieruchomości przez jednostkę samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa w praktyce wygląda bowiem inaczej niż takie posiadanie wykonywane przez osobę fizyczną. W tym pierwszym przypadku formy władztwa nad nieruchomością określają przede wszystkim przepisy regulujące sposób gospodarowania zasobem gminnym czy zasobem Skarbu Państwa. W takich realiach nie można w zasadzie oczekiwać, aby gmina lub Skarb Państwa zastępowały użytkownika wieczystego lub tym bardziej występowały na drodze sądowej obok użytkownika wieczystego, który wytoczył już np. powództwo o wydanie nieruchomości przeciwko osobie trzeciej, będącej jej posiadaczem, wbrew woli użytkownika wieczystego. Taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, a w dacie wytoczenia powództwa legitymacja użytkownika wieczystego nie była kwestionowana. Przysługujące mu prawo było ujawnione w księdze wieczystej, z czym związane jest domniemanie zgodności wpisu ze stanem prawnym.

Uwzględniając powyższe należy przyjąć, że dochodzi do przerwy biegu terminu zasiedzenia, jeżeli powództwo o wydanie nieruchomości przeciwko posiadaczowi samoistnemu wytacza użytkownik wieczysty wówczas do tego uprawniony. Nie pozostaje to w sprzeczności z prezentowanym w literaturze stanowiskiem, że pozew jako czynność, o której mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c., przerywa bieg przedawnienia wtedy, gdy został wniesiony skutecznie, to znaczy przez osobę której przysługuje czynna legitymacja prawnomaterialna oraz zdolność sądowa i procesowa. Te przesłanki istotne dla spowodowania skutku przerwy terminu przedawnienia należy odnosić bowiem do chwili wytoczenia powództwa, gdyż skuteczne wniesienie pozwu przez osobę do tego wówczas uprawnioną powoduje skutek określony w art. 123 § 1 pkt k.c. Natomiast oddalenie powództwa na skutek utraty przez powoda legitymacji prawnomaterialnej w toku postępowania,

nie stanowi podstawy do uchylenia skutku przerwy przedawnienia, będącej wynikiem skutecznego wniesienia pozwu przez podmiot do tego uprawniony w chwili wytoczenia powództwa (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia września 2009 r., I CSK 99/09 (OSNC-ZD 2010, nr 2, poz. 66).

Za taką oceną przemawia także charakter czynności jaką jest wytoczenie powództwa. Jest to czynność o charakterze procesowym. Z tą czynnością art. 123 § 1 pkt 1 k.c. wiąże skutek w postaci przerwy biegu przedawnienia (zasiedzenia). Przepisy kodeksu postępowania cywilnego dopuszczają natomiast możliwość stwierdzenia ze skutkiem wstecznym, że czynność procesowa nie wywarła swojego pierwotnego skutku, jednakże jest to możliwe jedynie wówczas, gdy istnieje ku temu podstawa wynikająca z przepisu ustawy. Przykładowo art. 130 § 2 k.p.c. stanowi, że pozew zwrócony nie wywołuje skutków prawnych. Taki skutek został przewidziany także dla umorzenia postępowania na skutek cofnięcia pozwu (art. 203 § 2 k.p.c.) oraz umorzenia zawieszonego postępowania (art. 182 § 2 k.p.c.). Brak jest natomiast podstaw do stwierdzenia, że oddalenie powództwa anuluje skutki procesowe związane z jego wytoczeniem.

Z tych względów podstawa kasacyjna była częściowo uzasadniona i skarga kasacyjna podlegała uwzględnieniu (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

Zgodnie z art. 398¹³ § 1 k.p.c. skarga kasacyjna podlega rozpoznaniu jedynie w jej granicach. Wymaga jednak zasygnalizowania, że Sąd Okręgowy nie przeprowadził także poprawnej oceny charakteru posiadania wnioskodawcy. Poszczególne okoliczności faktyczne istotne dla tej oceny rozważał bowiem odrębnie. Stwierdził np., że „z samego faktu zaprzestania intensywnej gospodarki” przez wnioskodawcę w okresie biegu terminu zasiedzenia nie można wyprowadzić wniosku o utracie posiadania. Podobnie, zdaniem Sądu Okręgowego, kwestia uiszczania podatków od nieruchomości nie wpływała na ocenę charakteru posiadania wnioskodawcy, bowiem „regulowanie opłat publicznych nie jest przesądzające o charakterze władztwa nad rzeczą”. Istnienie tego rodzaju okoliczności należało ocenić zaś w sposób kompleksowy. Sąd Okręgowy, odwołując się do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94 (niepubl.), wyraził pogląd, że o istnieniu posiadania rzeczy decyduje nie faktyczne wykonywanie władztwa nad rzeczą, lecz możliwość władania rzeczą.

Pominął jednak, że posiadanie samoistne uprawniające do zasiedzenia własności musi być jawne dla właściciela i innych uczestników obrotu, co Sąd Najwyższy podkreślał wielokrotnie. W postanowieniu z dnia 20 lutego 2013 r., III CSK 11/13 (niepubl.) stwierdził np., że „ocena charakteru posiadania wiąże się ściśle z okolicznościami faktycznymi konkretnej sprawy, z których wynika, czy posiadacz wykonywał czynności wskazujące na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa i czyjego dyspozycje swą treścią odpowiadałyby dyspozycjom właściciela”. W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r., III CSK 12/13 (niepubl.) stwierdzono natomiast, że „właściciel nie musi wykazywać się żadną aktywnością wobec swojej rzeczy, aby zachować prawo własności do niej, ale posiadacz, który pragnie nieruchomości zasiedzieć kosztem dotychczasowego właściciela musi w widoczny sposób manifestować swoje władztwo quasi-właścicielskie nad nią”. W postanowieniu z dnia 9 grudnia 2014 r., III CSK 354/13 (niepubl.) Sąd Najwyższy podkreślił, że „konieczne jest, by posiadanie, które ma doprowadzić do zasiedzenia było jawne”. Sąd Okręgowy nie ocenił, czy w świetle dokonanych w sprawie ustaleń te wymogi odnoszące się do posiadania wnioskodawcy zostały spełnione.

jw

kc