

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 lipca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Żmij (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Leszek Bosek

SSN Paweł Czubik

SSN Tomasz Demendecki

SSN Aleksander Stępkowski

Mariusz Grzegorz Wilczyński (ławnik Sądu Najwyższego)

Marek Józef Totleben (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku T. M.

z udziałem E. B., A. B., E. L., D. M., J. M., M. M. i miasta W.

o zasiedzenie

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 22 lipca 2020 r.

skargi nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 5 grudnia 2013 r., sygn. akt V Ca (...)

**1. oddala skargę;**

**2. znosi wzajemnie koszty postępowania.**

### UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 grudnia 2013 r., V Ca (...) Sąd Okręgowy w W. V Wydział Cywilny – Odwoławczy, jako Sąd II instancji, na skutek apelacji uczestniczek E. B. i D. M. rozpoznał sprawę z wniosku T. M. z udziałem E. B., A. B., E. L., D. M., J. M., M. M. i miasta W. o zasiedzenie. Wyżej wymienionym orzeczeniem Sąd Okręgowy w W. oddalił obie apelacje (pkt 1 postanowienia)

uczestniczek postępowania od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 18 listopada 2011 r., XVI Ns (...) oraz ustalił, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt 2 postanowienia).

W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wskazano, iż T. M. wniosła do Sądu Rejonowego w W. o stwierdzenie, że wraz ze zmarłym mężem Z. M. z dniem 7 sierpnia 1988 r., na zasadzie ustawowej wspólności małżeńskiej nabyła przez zasiedzenie udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. W. stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 269 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) oraz udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  w prawie własności budynku posadowionego na tej nieruchomości. Postanowieniem z 18 listopada 2011 r., XVI Ns (...), Sąd Rejonowy w W. uwzględnił ww. wniosek.

Sąd I instancji ustalił w sprawie, że nieruchomość będąca przedmiotem postępowania zabudowana jest budynkiem przeznaczonym na cele mieszkalne, natomiast jej właścicielem jest miasto W. Jako współużytkownicy wieczystości na zasadach wspólności małżeńskiej majątkowej wpisani są E. M. i D. M. Budynek nr (...) przy ul. W. w W. stanowi segment w zabudowie bliźniaczej. W budynku bezpośrednio przylegającym do tego domu, od 1964 r. mieszka M. D. Budynek powstał na początku lat sześćdziesiątych. Wówczas S. M., ojciec E. M. i Z. M. nabył nieruchomość od Z. H. i rozpoczął na niej budowę domu z przeznaczeniem dla swoich synów. Prowadził wówczas działalność gospodarczą w zakresie usług stolarskich, a dla uniknięcia zwiększenia wymiaru podatku, formalnym inwestorem uczynił starszego syna E. M., który został stroną umowy sprzedaży ze Z. H. Jemu też 5 kwietnia 1961 r. zostało wydane pozwolenie na budowę segmentu w zabudowie bliźniaczej. Budowę finansował przede wszystkim S. M. Budynek mieszkalny został wybudowany w ten sposób, że na każdej z dwóch kondygnacji znajdują się samodzielne dwupokojowe mieszkania z kuchnią. Pierwotnie oba mieszkania miały jeden system ogrzewania, który został w latach dziewięćdziesiątych XX wieku zamieniony w dwa systemy grzewcze. Każde mieszkanie ma odrębną instalację gazową i wodnokanalizacyjną. W domu wybudowanym na przedmiotowej nieruchomości jako pierwszy zamieszkał E. M.

zajmując piętro budynku. E. i D. M. sfinansowali część prac wykończeniowych w domu ze środków przekazanych D. M. przez jej ojca w drodze darowizn oraz z pożyczki zaciągniętej w banku.

Umową z 13 listopada 1963 r. Skarb Państwa ustanowił na rzecz małżonków E. i D. M. użytkowanie wieczyste nieruchomości w W. przy ul. W. na 99 lat licząc od 13 listopada 1963 r.

Z. M. ożenił się kilka lat później. Na nieruchomości zamieszkał wraz z żoną w 1968 r. zajmując parter budynku i od 6 sierpnia 1968 r. meldując się pod tym adresem na pobyt stały.

W rozmowach z sąsiadami i znajomymi S. M. twierdził, że dom został wybudowany z przeznaczeniem dla obu synów. W przekonaniu sąsiadów i znajomych obaj bracia M. byli współwłaścicielami domu i współużytkownikami wieczystymi gruntu. Ogród znajdujący się za budynkiem mieszkalnym po zamieszkaniu obu braci został podzielony pomiędzy nimi do korzystania w ten sposób, że jego część od strony bramy użytkował Z. M., a część za budynkiem mieszkalnym – E. M. Garaż znajdujący się w budynku mieszkalnym użytkował E. M., a garaż wolnostojący wybudowany przez Z. M. był w jego użytkowaniu. W latach siedemdziesiątych XX wieku Z. M. dobudował taras przylegający do zajmowanego przez niego mieszkania. E. M. i Z. M. prowadzili na nieruchomości wspólnie inwestycje, wspólnie dokonywali napraw i nakładów na nieruchomości, wspólnie je finansowali. Na równych prawach podejmowali decyzje dotyczące nieruchomości. Obaj sprząтали przed domem i odśnieżali posesję, ponosili w równych częściach koszty podatku od nieruchomości i opłaty rocznej od użytkowania wieczystego, choć formalnie daniny publicznoprawne opłacał E. M.. On też występował jako osoba uprawniona wobec (...) Przedsiębiorstwa Geodezyjnego, Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, Zakładu Energetycznego.

W latach siedemdziesiątych XX wieku, S. M. po zlikwidowaniu warsztatu stolarskiego położonego przy ul. P. w W., przeniósł go do piwnicy domu przy ul. W. Po jego śmierci, z piwnicy korzystały rodziny obu braci.

W 1985 r. córka E. M. – E. B. i jej mąż J. B. zaadaptowali na własne potrzeby mieszkaniowe strych domu przy ul. W. w W., w wyniku czego powstało

tam jednopokojowe mieszkanie z kuchnią. Małżonkowie B. mieszkali w nim do 2001 r. Od 2001 r. do 2005 r. z mieszkania tego korzystała druga córka E i D. M. – B. M.

Organy administracji państwowej za użytkowników wieczystych nieruchomości przy ul. W. w W. uznawały E. i D. M.

E. i D. M. 10 kwietnia 2008 r. złożyli wniosek o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości w prawo własności. Procedura przekształcenia nie została zakończona.

E. M. zmarł 4 listopada 2009 r., a spadek po nim nabyli: żona D. M., córka D. B. oraz wnukowie J. M. i M. M.

Z. M. zmarł w 2010 r., zaś jego spadkobiercami są: T. M., E. L. i A. B.

Sąd Rejonowy stwierdził, że do zasiedzenia użytkowania wieczystego mają odpowiednie zastosowanie przepisy o nabyciu w drodze zasiedzenia prawa własności, tj. art. 172-177 k.c. Prawo to podlega takiej samej ochronie jak prawo własności (art. 140 i 233 k.c.) i może być też przedmiotem zasiedzenia. Posiadacz samoistny prawa użytkowania wieczystego włada przedmiotem tego prawa jak użytkownik wieczysty, z wolą posiadania dla siebie tak, jak użytkownik wieczysty. Ocena posiadania wykonywanego w granicach prawa użytkowania wieczystego może uwzględniać domniemania prawne ustalone w art. 339 i 340 k.c.

W ocenie Sądu Rejonowego, wnioskodawczyni wykazała, że w okresie niezbędnym do zasiedzenia współposiadała wraz z mężem nieruchomość przy ul. W. w W. na zasadach odpowiadających treści prawa współużytkowania wieczystego. Sposób władania nieruchomością świadczy o tym, że małżonkowie Z. i T. M. czuli się uprawnieni do władania nieruchomością na równych prawach z małżonkami E. i D. M. Świadczy też o tym ponoszenie przez nich połowy kosztów podatku od nieruchomości i opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. W ocenie Sądu Rejonowego zachowanie Z. i T. M. nie mogło być zakwalifikowane jako charakterystyczne dla władania nieruchomością przez dzierżyciela w związku z grzecznościowym użyczeniem mu mieszkania. Z. i T. M. swoim działaniem wykazali wolę władania nieruchomością na takich samych zasadach jak E. i D. M., a więc władztwa w zakresie prawa współużytkowania wieczystego. Tak też ich zachowanie było odbierane przez osoby postronne. Bez znaczenia jest, że organy

administracji publicznej jedynie E. i D. M. traktowały jako użytkowników wieczystych nieruchomości, gdyż dla nich podstawą dla takiej oceny był stan prawny ujawniony w księdze wieczystej.

Postanowieniem z dnia 11 czerwca 2012 r., V Ca (...), Sąd Okręgowy w W. na skutek apelacji zmienił postanowienie Sądu Rejonowego z 18 listopada 2011 r. w ten sposób, że oddalił wniosek T. M. o stwierdzenie zasiedzenia oraz ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego jednak uznał, że nie są one dostateczną podstawą do wnioskowania o samoistnym posiadaniu udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej męża. Zamieszkiwanie na nieruchomości przez jej właściciela lub jednego ze współwłaścicieli wyklucza stwierdzenie zasiedzenia własności przez korzystającego z tej samej nieruchomości posiadacza, jeśli zostanie wykazane, że właściciel lub współwłaściciel nie ustąpił ze swego *animus* co do całości prawa, a zaimplementowane przez posiadacza czynności faktyczne nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą. W sytuacji, gdy nieruchomość posiadają zarówno właściciel, jak i inne osoby, osoby niebędące właścicielami uzyskują przymiot samoistnych posiadaczy w zakresie praw odpowiadających prawu współwłaścicieli, tj. w odniesieniu do udziałów we współwłasności, jedynie wtedy gdy właściciel wobec tych osób ustąpił z woli władania co do całości prawa. Dowód na wykazanie tej okoliczności obciążał wnioskodawczynię, która obowiązkowi jej dowiedzenia nie sprostała. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy niezasadnie pominął dowody z decyzji o wymeldowaniu bratanicy na wniosek E. i D. M. i z ich wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Świadczą one o tym, że E. i D. M. uważali jedynie siebie za użytkowników wieczystych. Trudno jest więc uznać, że wcześniej ich przekonanie było inne i uważali się jedynie za współposiadaczy. Za nieudowodnione Sąd Okręgowy uznał, że prawa do działki nabył S. M. z przeznaczeniem dla obu synów. Fakt długoletniego zamieszkiwania na nieruchomości wnioskodawczyni i jej rodziny nie stoi w sprzeczności z powyższymi ustaleniami. Najdłuższe posiadanie zależne nigdy nie doprowadzi do zasiedzenia posiadanej nieruchomości czy prawa.

Wnioskodawczynie i jej mąż nie podjęli starań o wykazanie, że także oni czują się użytkownikami wieczystymi tej działki. Nie uiszczali bezpośrednio opłat z tytułu użytkowania wieczystego, nie starali się ujawnić swojego posiadania w ewidencji gruntów.

Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 21 czerwca 2013 r., I CSK 715/12, uchylił postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 11 czerwca 2012 r. i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy wskazał, iż mimo wielu podobieństw prawo użytkowania wieczystego nieruchomości jest prawem odmiennym niż prawo własności, zatem także posiadanie nieruchomości w zakresie każdego z tych praw ma odmienny charakter. Samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego, to faktyczne wykonywanie władztwa nad nią, z wolą posiadania jej dla siebie, jednak w zakresie odpowiadającym treści użytkowania wieczystego. Jeśli nawet posiadaniu temu odmówi się cech posiadania samoistnego i uzna się je za postać posiadania zależnego, to i tak wskazuje ono na daleko idące podobieństwa z posiadaniem właścicielskim. Powoduje to, że należy je postrzegać raczej jako stan faktyczny pośredni pomiędzy posiadaniem samoistnym, a posiadaniem zależnym, co oznacza, że zarówno prawa użytkowania wieczystego nie można utożsamiać z prawem własności, jak i posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nie można utożsamiać z posiadaniem jak właściciel. W praktyce może wprowadzić nastrożać trudności rozróżnienie posiadania właścicielskiego i posiadania jak użytkownik wieczysty, ale nie zmienia to faktu, że chodzi o dwa rodzaje posiadania.

Sąd Najwyższy uznał, iż Sąd Okręgowy błędnie nie podzielił stanowiska Sądu Rejonowego co do działań wnioskodawczynie i jej męża, które Sąd I instancji potraktował jako manifestację współposiadania samoistnego nieruchomości wykonywanego w granicach treści prawa użytkowania wieczystego, w związku z dostrzeżeniem, że wnioskodawczynie i jej mąż mieli świadomość, iż prawo to ujawnione jest w księdze wieczystej na rzecz E. M. i D. M. i na rzecz tych osób zostało ono ustanowione. Kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie właścicielem posiadanej rzeczy, zdaniem Sądu Najwyższego rzutuje jedynie na możliwość

przypisania mu dobrej albo złej wiary w związku z wykonywaniem posiadania. Sąd Najwyższy wskazał także, że w jego ocenie charakter działań podejmowanych przez wnioskodawczynię i jej męża, nie świadczy o władaniu przez nich nieruchomością użyczoną im tylko grzecznościowo. W ocenie Sądu Najwyższego, dla stwierdzenia, czy wnioskodawcy i jej mąż byli współposiadaczami nieruchomości w zakresie właściwym dla prawa użytkowania wieczystego, rzeczywiście należało uwzględniać, że w obu mieszkaniach w budynku założono rozdzielne instalacje, w tym i grzewcze, czego zwykle nie czyni się użyczając mieszkania na jakiś czas, grzecznościowo. Co więcej E. M. i D. M. nie zażądali opuszczenia mieszkania zajmowanego przez Z. M. i wnioskodawczynię wtedy, gdy ich dzieci potrzebowały mieszkań, lecz udostępniili dzieciom dla założonych przez nie rodzin strych do zaadoptowania na cele mieszkaniowe.

Ponadto Sąd Najwyższy wskazał, iż art. 339 k.c. tworzy podstawę domniemania, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest jej posiadaczem samoistnym. Z uwagi na cechy prawa użytkowania wieczystego i charakter władania nieruchomością, do którego to prawo upoważnia, powyższe domniemanie może mieć zastosowanie także do osoby, która włada nieruchomością w zakresie treści użytkowania wieczystego, a jej posiadanie wykonywane jest przeciwko użytkownikowi wieczystemu. Władanie nieruchomością w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego jest możliwe do stwierdzenia wówczas, gdy władający zdaje sobie sprawę z charakteru prawa ustanowionego na nieruchomości i ponosi – za osobę, przeciwko której skierowane jest jego posiadanie, obojętnie, czy za jej wiedzą, czy bez tej wiedzy – opłaty za użytkowanie wieczyste.

Samoistne posiadanie prowadzące do zasiedzenia manifestuje się podejmowaniem przez posiadacza czynności faktycznych, niezależnie od woli innych osób. Co do zasady, ocena posiadania jako samoistnego wymaga rozważania postawy samego posiadacza, który nie respektuje prawa tych, którym tytuł formalnie przysługuje i w ich miejsce wykonuje władztwo nad rzeczą właściwe dla prawa własności lub użytkowania wieczystego albo też udziału w tych prawach. Z tej perspektywy nie ma znaczenia, czy takiemu zachowaniu posiadacza towarzyszy *animus* uprawnionego wyzbycia się władztwem nad rzeczą, w takim zakresie, w jakim przejmuje je posiadacz. Odmienne wnioskowanie jest oczywiście

sprzeczne z istotą samoistności posiadania i prowadzi do naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. Za naruszenie art. 172 k.c. Sąd Najwyższy uznał pominięcie *animus* wnioskodawczyni i jej męża jako współposiadaczy nieruchomości, o zasiedzenie której zabiegają, a także pominięcie ustalonej okoliczności traktowania ich przez otoczenie jak osoby, którym tytuł formalnie przysługiwał.

Sąd Okręgowy rozpoznając ponownie sprawę zważył, mając na względzie ocenę charakteru posiadania dokonaną przez Sąd Najwyższy, iż wnioskodawczyni oraz jej mąż, posiadali budynek posadowiony na nieruchomości położonej w W. przy ul. W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 269 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) w sposób samoistny, uzasadniający stwierdzenie zasiedzenia ww. budynku oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest on posadowiony w udziale do ½.

W ocenie Sądu Okręgowego charakter dowodów nie pozostawia wątpliwości, że w sprawie nie miało miejsca jedynie grzecznościowe użyczenie parteru budynku. Powyższemu przeczy fakt, że T. M. wraz z mężem partycypowała w opłatach za użytkowanie wieczyste, a także dokonywała nakładów na nieruchomość, m.in. poprzez wykończenie wnętrza lokalu na parterze w sposób całkowicie niezależny od woli formalnych właścicieli budynku. Niniejsze okoliczności wykluczają możliwość dzielenia stanowiska zajmowanego przez skarżących w apelacji, jakoby wnioskodawczyni i jej mąż posiadali budynek korzystając jedynie z grzeczności właścicieli. Gdyby tak bowiem było, właściciele nigdy nie zgodziliby się, aby ktoś, kto użytkuje ich lokal jedynie grzecznościowo, we własnym zakresie i według własnego gustu aranżował wnętrza zajmowanej przez siebie części budynku. Ustalając fakt samoistności posiadania, Sąd Rejonowy w ocenie Sądu II instancji miał ponadto uwadze, iż zarówno lokal na parterze budynku jak i lokal na piętrze budynku posiadają odrębne sieci, w tym sieć grzewczą, co jednoznacznie potwierdza zajęte przez ten Sąd stanowisko. Nawet jeśli prawdą jest, że rozdzielenie instalacji nastąpiło po upływie terminu zasiedzenia określonego przez Sąd Rejonowy, należy stwierdzić, że ocena charakteru posiadania nie mogłaby ulec zmianie. Nierzadko bowiem współwłaściciele budynku – jeśli współwładanie jest zgodne, korzystają ze wspólnych instalacji.



W ocenie Sądu Okręgowego, fakt adaptacji w latach '80 przez formalnych właścicieli, strychu spornego budynku, w związku z koniecznością zamieszkania w nim ich córki, nie wpływa na ogólną ocenę charakteru posiadania parteru tego budynku przez wnioskodawczynię oraz jej męża, jako posiadania samoistnego. Nie ma bowiem wątpliwości, iż byli oni posiadaczami samoistnymi tej nieruchomości, władając nią jak użytkownik wieczysty z zamiarem posiadania dla siebie. Nawet jeśli formalni właściciele budynku zaadaptowali strych na cele mieszkalne, zajmując tym samym większą część powierzchni budynku, aniżeli wynikało z równomiernych udziałów, to należy także zauważyć, iż T. M. i jej mąż do lokalu, w którym zamieszkiwali, dobudowali taras, zajmując w ten sposób większą część ogrodu, niż formalni użytkownicy wieczystości. Co więcej wnioskodawczyni oraz jej mąż na spornej nieruchomości postawili garaż blaszany, zajmując tym samym większą część powierzchni ogrodu aniżeli formalni użytkownicy wieczystości. Wobec podniesionych okoliczności brak jest podstaw do korekty ustalonego przez Sąd Rejonowy udziału w nabytych przez zasiedzenie prawach. Takie stanowisko Sądu I instancji znajduje poparcie w zawartej w art. 197 k.c. zasadzie domniemania równych udziałów.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że orzeczenie Sądu Rejonowego jest zasadne zarówno co do zasady jak i co do wysokości udziału w jakim Sąd I instancji stwierdził nabycie własności budynku i prawa użytkowania wieczystego na rzecz wnioskodawczyni i jej męża, czyli trafnie Sąd Rejonowy stwierdził, że z dniem 7 sierpnia 1988 r. doszło do zasiedzenia tego udziału w 1/2.

Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 309/14 oddalił skargi kasacyjne od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 5 grudnia 2013 r. Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 398<sup>20</sup> k.p.c., Sąd Najwyższy wskazał, że Sąd Okręgowy nie zaniechał, z powołaniem się na związanie oceną Sądu Najwyższego wyrażoną w uzasadnieniu postanowienia z dnia 21 czerwca 2013 r., dokonania oceny zebranego materiału i poczynienia własnych ustaleń faktycznych niezbędnych do oceny prawnej charakteru posiadania wnioskodawczyni i jej męża.

Skargą nadzwyczajną z dnia 12 marca 2019 r. Prokurator Generalny na podstawie art. 89 § 1 i 2 w zw. z art. 115 § 1 i § 1a ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. 2018, poz. 5 ze zm.), z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej zaskarżył postanowienie Sądu Okręgowego w W., V Wydział Cywilny – Odwoławczy z dnia 5 grudnia 2013 r., V Ca (...) – w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono:

1. naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997, nr 78, poz. 486 ze zm.):

- prawa do własności oraz do innych praw majątkowych określonych w art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP – poprzez uznanie, że T. oraz Z. M. nabyli na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, w drodze zasiedzenia, udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...), położonej w W. przy ul. W. (...) oraz udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  w prawie własności budynku mieszkalnego, posadowionego na opisanej powyżej nieruchomości gruntowej, podczas gdy na ww. nieruchomości w tym samym czasie zamieszkiwali właściciele domu E. i D. M. na rzecz których w dniu 13 listopada 1963 r., Skarb Państwa ustanowił użytkowanie wieczyste wskazanej działki,

- zasady legalizmu wyrażonej w art. 7 Konstytucji RP poprzez niezastosowanie art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP do wykładni przepisu art. 172 k.c., co spowodowało pominięcie w ocenie sprawy treści i zakresu praw właścicielskich E. i D. M. i błędne uznanie za wykonanie praw właścicielskich czynności związanych z utrzymaniem nieruchomości w ramach użyczenia przez T. i Z. M. i w konsekwencji doprowadziło do stworzenia konstrukcji obok danego prawa majątkowego,

- zasady ochrony praw słusznie nabytych określonej w art. 2 Konstytucji RP polegającej na ograniczeniu przyznanego E. i D. M. prawa do nieruchomości i do budynku poprzez stwierdzenie zasiedzenia części niewyodrębnionej nieruchomości;

2. naruszenie w sposób rażący art. 710 k.c. w zw. z art. 713 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, iż posiadanie T. oraz Z. M. miało charakter samoistny, podczas, gdy korzystali oni z nieruchomości na podstawie umowy użyczenia i w związku z tym ponosili koszty utrzymania rzeczy i czynili nakłady;

3. oczywistą sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że posiadanie T. oraz Z. M. miało charakter samoistny podczas, gdy na ww. nieruchomości w tym samym czasie zamieszkiwali właściciele domu E. i D. M., którzy w dniu 5 kwietnia 1962 r., uzyskali pozwolenie na budowę segmentu w zabudowie bliźniaczej oraz na rzecz których w dniu 13 listopada 1963 r., Skarb Państwa ustanowił użytkowanie wieczyste wskazanej działki i którzy zezwolili ww. na władanie nieruchomością w ramach stosunku użyczenia, a nadto ponosili oni opłaty za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości.

W oparciu o tak skonstruowane zarzuty Prokurator Generalny wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez zmianę zaskarżonego postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 18 listopada 2011 r., XVI Ns (...) i oddalenie w całości wniosku T. M., ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W. z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

W odpowiedzi z dnia 30 kwietnia 2019 r. na skargę nadzwyczajną uczestniczka postępowania – E. L., zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o oddalenie skargi nadzwyczajnej i zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W odpowiedzi z dnia 15 maja 2019 r. na skargę nadzwyczajną uczestniczka postępowania – A. B., zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o oddalenie skargi nadzwyczajnej i zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W odpowiedzi z dnia 5 czerwca 2019 r. na skargę nadzwyczajną wnioskodawczyni – T. M., zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika

wniosła o oddalenie skargi nadzwyczajnej i zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych.

Miasto W. zastępowane przez profesjonalnego pełnomocnika w piśmie z dnia 24 maja 2019 r. pozostawiło skargę do uznania Sądu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga nadzwyczajna Prokuratora Generalnego okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu w całości.

Ustawa z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. 2019, poz. 825 ze zm., dalej: u.s.n.) w art. 89 i następnych, wprowadziła oraz uregulowała nowy, nadzwyczajny środek zaskarżenia, mający zapewnić zgodność ostatecznych decyzji sądu z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Skarga nadzwyczajna jest szczególnym środkiem zaskarżenia, którego funkcją jest korygowanie prawomocnych orzeczeń sądowych dotkniętych istotnymi wadami prawnymi. Celem skargi nadzwyczajnej jest zapewnienie możliwości wyeliminowania z obrotu prawnego orzeczeń w sposób oczywisty wadliwych, które nie powinny zapaść w demokratycznym państwie prawnym urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej: naruszających prawa i wolności człowieka i obywatela określone w konstytucji RP, rażąco naruszających inne niż Konstytucja RP przepisy prawa lub opierających się na istotnych ustaleniach faktycznych oczywiście sprzecznych z zebranym w sprawie materiałem dowodowym. Skarga nadzwyczajna realizuje tym sposobem konstytucyjną zasadę rzetelności działania instytucji publicznych (wyrażoną w preambule do Konstytucji RP), zasadę państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP) oraz zasadę legalizmu (art. 7 Konstytucji RP). Jednocześnie jednak skarga nadzwyczajna stanowi odstępstwo od konstytucyjnej zasady stabilności stosunków prawnych ukształtowanych prawomocnymi orzeczeniami sądowymi – art. 2 i art. 45 Konstytucji RP (postanowienie Sądu Najwyższego z 30 czerwca 2020 r., I NSNp 3/19).

Skarga nadzwyczajna może być wniesiona tylko przez legitymowane podmioty wymienione w art. 89 § 2 u.s.n. Zgodnie z wymienionym przepisem są to:

Prokurator Generalny, Rzecznik Praw Obywatelskich oraz, w zakresie swojej właściwości, Prezes Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Rzecznik Praw Dziecka, Rzecznik Praw Pacjenta, Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego, Rzecznik Finansowy, Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców i Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. W przedmiotowej sprawie skarga nadzwyczajna została wywiedziona przez Prokuratora Generalnego. W świetle ww. przepisu i wymienionych w nim podmiotów uprawnionych do wywiedzenia skargi nadzwyczajnej, nie może budzić wątpliwości, że skarżący posiada legitymację do jej wniesienia w przedmiotowej sprawie.

Ustawodawca w art. 89 § 1 u.s.n. skatalogował przesłanki wniesienia skargi nadzwyczajnej, którymi są: prawomocność orzeczenia sądu powszechnego lub wojskowego, konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, spełnienie jednego z warunków, zgodnie z którym orzeczenie: narusza zasady lub wolności i prawa człowieka i obywatela określone w Konstytucji lub w sposób rażący narusza prawo przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, lub zachodzi oczywista sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, oraz ostatecznie brak możliwości uchylenia lub zmiany orzeczenia w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia. Dalej w myśl art. 89 § 3 u.s.n. skargę nadzwyczajną wnosi się w terminie 5 lat od dnia uprawomocnienia się zaskarżonego orzeczenia, a jeżeli od orzeczenia została wniesiona kasacja albo skarga kasacyjna w terminie roku od dnia ich rozpoznania. Niedopuszczalne jest uwzględnienie skargi nadzwyczajnej na niekorzyść oskarżonego wniesionej po upływie roku od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, a jeżeli od orzeczenia została wniesiona kasacja albo skarga kasacyjna – po upływie 6 miesięcy od dnia jej rozpoznania. Jednakże zgodnie z § 4 tegoż artykułu jeżeli zachodzą przesłanki wskazane w § 1, a zaskarżone orzeczenie wywołało nieodwracalne skutki prawne, w szczególności jeżeli od dnia uprawomocnienia się zaskarżonego orzeczenia upłynęło 5 lat, a także jeżeli uchylenie orzeczenia naruszyłoby międzynarodowe zobowiązania Rzeczypospolitej Polskiej, Sąd Najwyższy ogranicza się do stwierdzenia wydania zaskarżonego orzeczenia z naruszeniem prawa oraz wskazania okoliczności, z powodu których

wydał takie rozstrzygnięcie, chyba że zasady lub wolności i prawa człowieka i obywatela określone w Konstytucji przemawiają za wydaniem rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 91 § 1 u.s.n.

W przedmiotowej sprawie skarga nadzwyczajna została wniesiona przez Prokuratora Generalnego w dniu 13 marca 2019 r., tj. w okresie 3 lat od wejścia w życie w dniu 3 kwietnia 2018 r. ustawy o Sądzie Najwyższym. Zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego w W. z dnia 5 grudnia 2013 r., jako sądu II instancji, kończy postępowanie w sprawie i jest prawomocne z dniem ogłoszenia. Nie ulega również wątpliwości, iż ww. postanowienie uprawomocniło się po dniu 17 października 1997 r., a więc po wejściu w życie Konstytucji RP, a przed wejściem w życie ustawy o Sądzie Najwyższym. Biorąc pod uwagę powyższe, w świetle art. 89 § 1 u.s.n. nie budzi wątpliwości dochowanie terminu przez Prokuratora Generalnego na wniesienie w przedmiotowej sprawie skargi nadzwyczajnej.

Od zaskarżonego skargą nadzwyczajną postanowienia zostały wniesione dwie skargi kasacyjne, które Sąd Najwyższy oddalił postanowieniem z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 309/14. Zgodnie z art. 89 § 3 zdanie pierwsze u.s.n., jeżeli od orzeczenia została wniesiona skarga kasacyjna, skargę nadzwyczajną wnosi się w terminie roku od jej rozpoznania. Przepis ten nie stoi jednak na przeszkodzie skardze nadzwyczajnej w niniejszej sprawie, gdzie termin roczny już upłynął, gdyż w sytuacji, o której mowa w art. 115 § 1 u.s.n., przepisu art. 89 § 3 zdanie pierwsze u.s.n. nie stosuje się.

Rozważając dalej przesłanki dopuszczalności skargi nadzwyczajnej, z art. 90 § 2 u.s.n. wynika, iż skargi nadzwyczajnej nie można oprzeć na zarzutach, które były przedmiotem rozpoznawania skargi kasacyjnej lub kasacji przyjętej do rozpoznania przez Sąd Najwyższy. W przedmiotowej sprawie, jak już wyżej wskazano, Sąd Najwyższy orzekał dwukrotnie: postanowieniem z dnia 21 czerwca 2013 r., I CSK 715/12, a następnie postanowieniem z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 309/14. Mieć przy tym należy na względzie, że sądy powszechne oraz Sąd Najwyższy w niniejszej sprawie związane były wykładnią prawa dokonaną w sprawie przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 21 czerwca 2013 r., I CSK 715/12. Zgodnie z art. 398<sup>20</sup> zd. 2 k.p.c. nie można oprzeć skargi kasacyjnej od orzeczenia wydanego po ponownym rozpoznaniu sprawy na podstawach

sprzecznych z wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Przepis art. 398<sup>20</sup> k.p.c. stanowi istotną gwarancję poszanowania pewności prawa oraz stabilności prawomocnych orzeczeń sądowych jako kluczowych wartości konstytucyjnych chronionych przez art. 2 i 45 Konstytucji RP. Dlatego skarga kasacyjna na wyrok sądu II instancji wydany po ponownym rozpoznaniu sprawy, zgodnie z wykładnią zawartą w orzeczeniu Sądu Najwyższego, oparta na podstawach sprzecznych z wykładnią ustaloną przez ten sąd podlega odrzuceniu jako niedopuszczalna (tak trafnie w postanowieniu Sądu Najwyższego z 29 stycznia 2014 r., I CSK 270/13). Z tym samych względów – konstrukcyjnych oraz konstytucyjnych – niedopuszczalna jest skarga nadzwyczajna oparta nie tylko na tych samych zarzutach, lecz na tych samych podstawach, z zastrzeżeniem kompetencji Sądu Najwyższego do odstąpienia od zawartej w orzeczeniu Sądu Najwyższego wykładni prawa, w niezmienionym stanie faktycznym sprawy, jeżeli Sąd Najwyższy, po wydaniu prawomocnego orzeczenia w sprawie uchwalił w składzie powiększonym, w podobnej sprawie, odmienną zasadę prawną dotyczące tej samej normy prawnej albo nastąpiła zmiana normatywna, w tym wynikająca z wejścia w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego. Przemawia za tym funkcja skargi nadzwyczajnej.

Od zaskarżonego orzeczenia wywiedziono dwie skargi kasacyjne, oparte częściowo na innych zarzutach niż skarga nadzwyczajna. W szczególności, obok zarzutów naruszenia prawa procesowego, zarzucały naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 336 k.c., która doprowadziła do błędnego zastosowania art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. W skardze nadzwyczajnej wywiedziono przy tym oczywiście bezzasadne w realiach sprawy zarzuty naruszenia art. 710 k.c. w zw. z art. 713 k.c.

Ostatecznie Sąd Najwyższy zważył również, że zaskarżone orzeczenie nie może być uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia. Z akt sprawy wynika, iż postanowienie Sądu Okręgowego nie zostało wzruszone w trybie wznowienia postępowania. Ponadto z uwagi na upływ dwóch lat od uprawomocnienia się orzeczenia nie jest możliwe wniesienie skargi o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia (art. 424<sup>6</sup> § 1 k.p.c.).

W przedmiotowej sprawie Prokurator Generalny skargę nadzwyczajną wniósł z powołaniem się na konieczność zapewnienia zgodności zaskarżonego orzeczenia z zasadą demokratycznego państwa prawnego (podstawa ogólna skargi nadzwyczajnej), zaś wywiedziony nadzwyczajny środek zaskarżenia oparł na trzech przesłankach szczególnych określonych w art. 89 § 1 pkt 1, 2 i 3 u.s.n., tj. naruszeniu zasad, wolności i praw człowieka i obywatela określonych w Konstytucji RP; naruszeniu w sposób rażący prawa przez jego błędną wykładnię oraz oczywistej sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Analizując wniesioną przez Prokuratora Generalnego skargę nadzwyczajną Sąd Najwyższy doszedł do przekonania, że pomimo powołania się w uzasadnieniu ogólnej podstawy skargi na zasadę konieczności zapewnienia pewności prawa i prawidłowości stosowania prawa przez organy państwa, która w ocenie Prokuratora Generalnego wynikać ma z istoty i aksjologii demokratycznego państwa prawnego, organ ten nie uzasadnił w sposób właściwy podstawy ogólnej skargi. Obowiązkiem podmiotu legitymowanego do wywiedzenia skargi nadzwyczajnej jest konkretne i należyte wykazanie, na czym polega niezgodność zaskarżonego orzeczenia z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, czego w przedmiotowej sprawie zabrakło. W powyższych okolicznościach w ocenie Sądu Najwyższego brak jest podstaw do uznania, że celem wywiedzionej przez Prokuratora Generalnego skargi jest konieczność zapewniania zgodności orzeczenia z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Nie ulega wątpliwości, że cel, o jakim mowa w art. 89 § 1 u.s.n., zindywidualizowany jest w zależności od charakteru oraz rodzaju sprawy. Nie jest rolą Sądu Najwyższego poszukiwanie go w okolicznościach danej sprawy.

Niezależnie od powyższego, przechodząc do oceny podniesionych zarzutów, wskazać należy, że nie ma racji skarżący, iż zaskarżone postanowienie narusza zasady, wolności i prawa człowieka i obywatela, określone w Konstytucji RP. Prokurator Generalny w skardze wskazał na trzy tego rodzaju naruszenia, tj.: prawa do własności oraz do innych praw majątkowych określonych w art. 64 ust. 1 i 2



Konstytucji RP; zasady legalizmu wyrażonej w art. 7 Konstytucji RP oraz zasady ochrony praw słusznie nabytych wynikającej z art. 2 Konstytucji RP.

W ocenie Prokuratora Generalnego w sprawie miało dojść do naruszenia prawa do własności oraz do innych praw majątkowych określonych w art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP poprzez uznanie, że T. oraz Z. M. nabyli na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, w drodze zasiedzenia, udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej oraz udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  w prawie własności budynku mieszkalnego, posadowionego na tej nieruchomości, podczas gdy nieruchomość ta w tym samym czasie zamieszkiwana była przez właścicieli domu E. i D. M., na rzecz których w dniu 13 listopada 1963 r. Skarb Państwa ustanowił użytkowanie wieczyste wskazanej działki.

Powołany przez Prokuratora Generalnego art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP, stanowi, że każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia (art. 64 ust. 1) i że własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej (art. 64 ust. 2). Przepis ten stoi na straży ochrony własności i innych praw majątkowych. Przedmiotowe postępowanie dotyczy zaś zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i związanego z nim prawa własności budynku posadowionego na tym gruncie (art. 235 § 1 i 2 k.c.).

Zauważyć należy, że ochrona przewidziana w art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP nie wyklucza utraty przysługującego prawa własności czy też użytkowania wieczystego w wyniku zasiedzenia przez inną osobę. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 14 grudnia 2005 r. (SK 61/03, OTK-A 2005, nr 11, poz. 136) orzekł, iż przepis art. 172 k.c. jest zgodny z art. 64 Konstytucji. Trybunał przypomniał, że istota zasiedzenia sprowadza się do nabycia prawa przez samoistnego posiadacza na skutek faktycznego wykonywania tego prawa w sposób nieprzerwany przez określony w ustawie okres. Zasiedzenie stanowi pierwotny sposób nabycia praw rzeczowych i następuje automatycznie przez sam fakt zaistnienia określonych ustawowo przesłanek materialno-prawnych. Co więcej, nie wymaga podejmowania przez korzystającego z zasiedzenia posiadacza samoistnego jakichkolwiek dodatkowych czynności prawnych ani współdziałania dotychczasowego podmiotu prawa, które jest przedmiotem zasiedzenia. W wyniku zasiedzenia dochodzi do

utrąty prawa przez dotychczas uprawnionego i jego przejścia na beneficjenta instytucji zasiedzenia (bez świadczeń wzajemnych z jego strony). Instytucja zasiedzenia służy usuwaniu niezgodności pomiędzy długotrwałym stanem faktycznym nieuprawnionego i samoistnego posiadania a stanem prawnym. Ponadto ma charakter porządkujący stosunki społeczne pozwalając, by stan prawny nie rozmiął się w rażący sposób z długotrwałym stanem faktycznym. Istotą zasiedzenia jest to, że skutek w postaci utraty prawa wiąże się z brakiem reakcji właściciela na istnienie stanu faktycznego nieodpowiadającego stanowi prawnemu, w warunkach, w których – zgodnie z obowiązującym prawem – powinien on być liczyć się z takim skutkiem (wyrok TK z 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A 2003, nr 8, poz. 82).

W świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego nie ulega wątpliwości, iż w drodze zasiedzenia można nabyć nie tylko prawo własności, ale także prawo użytkowania wieczystego, ale o ile zostało ono wcześniej ustanowione na rzecz oznaczonej osoby (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259; uchwała Sądu Najwyższego z 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109; postanowienia Sądu Najwyższego z 6 października 2000 r., IV CKN 137/00; z 11 grudnia 2009 r., V CSK 183/09; z 24 czerwca 2010 r., IV CSK 553/09; z 14 kwietnia 2011 r., IV CSK 446/10; z 16 października 2014 r., III CSK 299/13; z 15 października 2015 r., II CSK 811/14). W drodze analogii do zasiedzenia użytkowania wieczystego stosowane są przepisy art. 172-176 k.c. Zasiedzenie nieruchomości budynkowej użytkownika wieczystego przez inną osobę może nastąpić jedynie wraz z zasiedzeniem prawa użytkowania wieczystego (por. E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego, Tom 3, Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, wyd. 3, Warszawa 2013, s. 637).

Prokurator Generalny w uzasadnieniu skargi nadzwyczajnej zarzucał, że orzeczenie zasiedzenia na rzecz Z. i T. M. w sytuacji, gdy korzystanie z przedmiotowej nieruchomości zostało im umożliwione grzecznościowo przez brata, na którego też, i ewentualnie jego żonę, wystawiane były wszystkie dokumenty związane z tą nieruchomością, stanowiło naruszenie prawa do własności i użytkowania wieczystego. Zarzucił także pominięcie przez Sąd, że zasiedzenie

biegnie przeciwko osobie, która wprowadzie legitymuje się tytułem prawnym do nieruchomości, ale ze swego prawa nie korzysta, który to warunek w niniejszej sprawie nie został spełniony, bowiem właściciel nie dopuścił się zaniedbań w korzystaniu ze swych właścicielskich uprawnień. Zarzucił ponadto pominięcie przez Sąd, że zasiedzenie zmierza do wyeliminowania stanu niepewności co do tego, kto jest właścicielem (tu użytkownikiem wieczystym) nieruchomości, który to stan w realiach tej sprawy z pewnością nie miał miejsca.

W ocenie Sądu Najwyższego prawidłowym było ustalenie, że umożliwienie przez E. M. bratu i bratowej zamieszkiwania na nieruchomości przeznaczonej dla obu rodzin przez S. M. nie było jedynie przejawem grzeczności, lecz realizacją woli ojca. Sąd Najwyższy w składzie orzekającym w przedmiotowej sprawie, podziela pogląd Sądu Najwyższego rozpoznającego wcześniej w sprawie skargę kasacyjną, iż kluczowe znacznie miało ustalenie, że to ze środków finansowych ojca braci M. zostało nabyte wieczyste użytkowanie gruntu oraz sfinansowane wzniesienie na nim budynku, a także, iż zgodnie z wolą ojca każdy z braci wraz z rodziną zajął na takich samych zasadach odpowiednio piętro i parter, co przesądza w sprawie o posiadaniu samoistnym wnioskodawczyni i jej, męża prowadzącym do zasiedzenia. Nie ulega wątpliwości, że dla oceny, czy nastąpiło zasiedzenie, bada się zachowanie posiadacza samoistnego, a nie wolę jego ojca, jednakże wola ta może mieć znaczenie dla ustalenia, czy w sprawie miało miejsce „jedynie” użyczenie, czy też wnioskodawcy byli nieformalnymi współposiadaczami samoistnymi. Zauważyć też trzeba, że fakt wystawiania dokumentów na E. M. i jego żonę nie przesądza o braku posiadania samoistnego po stronie Z. i T. M., gdyż, jak już wskazano wyżej, zasiedzenie biegnie przeciwko osobom legitymującym się udokumentowanym tytułem prawnym. Nie są też przesłanką zasiedzenia w świetle art. 172 k.c. zaniedbania właściciela w korzystaniu z uprawnień właścicielskich czy też całkowite ich zaniechanie, zaś niewątpliwie bierność właściciela ułatwia zasiedzenie przez inną osobę. W świetle zgromadzonego i ustalonego w sprawie materiału dowodowego uprawniony jest wniosek, iż E. M. i jego żona tolerowali daleko idącą samodzielność i niezależność władania rzeczą przez wnioskodawców, a nawet współdziałali z nimi w zarządzaniu nieruchomością tak, jakby byli współwłaścicielami. Wskazuje to na dopuszczenie przez E. M. i jego żonę do

posiadania samoistnego Z. i T. M. w okresie branym pod uwagę w obliczaniu biegu zasiedzenia (lata 1968-1988), gdy żyli jeszcze obaj bracia. Zachowanie E. i D. M. w powyższych okolicznościach i czasie stanowiło wycofanie się z zamiaru posiadania rzeczy dla siebie w zakresie, w jakiej korzystali z niej brat z bratową, co stanowiło wystarczającą podstawę do stwierdzenia zasiedzenia udziału w wysokości  $\frac{1}{2}$  prawa użytkowania wieczystego i prawa własności.

Zaskarżone orzeczenie nie narusza też w ocenie Sądu Najwyższego zasady legalizmu wyrażonej w art. 7 Konstytucji RP. W skardze nadzwyczajnej wskazano, że do naruszenia ww. zasady miało dojść poprzez niezastosowanie art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP przy wykładni art. 172 k.c., co skutkowało pominięciem w ocenie sprawy treści oraz zakresu praw właścicielskich E. i D. M., błędne uznanie za wykonanie praw właścicielskich czynności związanych z utrzymaniem nieruchomości w ramach użyczenia przez T. i Z. M. i w konsekwencji doprowadziło do stworzenia konstrukcji funkcjonującej obok danego prawa majątkowego.

Podobnie jak w przypadku uzasadnienia przesłanki ogólnej skargi nadzwyczajnej, także powyżej przytoczony zarzut nie został należycie uzasadniony przez Prokuratora Generalnego, w związku z czym nader trudne jest odniesienie się do niego przez Sąd Najwyższy. Niemniej jednak, wskazać należy, że art. 7 Konstytucji RP stanowi, że organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Wspomniany przepis wyraża dwie zasady: legalizmu wymagającego działania na podstawie prawa oraz praworządności wymagającej przestrzegania prawa (zob. P. Tuleja, *Komentarz do art. 7 Konstytucji RP* (w:) *Konstytucja RP, Tom I, Komentarz. Art. 1-86*, red. M. Safjan, L. Bosek, s. 305). Trybunał Konstytucyjny w swoim orzecznictwie wskazuje, iż w procesie stwierdzania działania na podstawie i w granicach prawa należy brać pod uwagę reguły wykładni, które są niekiedy sporne, oraz okoliczność, że sądowe stosowanie prawa zakłada pewien zakres swobody w posługiwaniu się nimi przez niezawisłych sędziów (wyrok TK z 27 września 2012 r., SK 4/11, OTK-A 2012, nr 8, poz. 97). W ocenie Sądu Najwyższego w przedmiotowej sprawie Sąd nie stworzył nowej konstrukcji obok prawa majątkowego, lecz dokonując prawidłowej wykładni art. 172 k.c. i subsumpcji stanu faktycznego, stwierdził, że zostały spełnione przewidziane prawem przesłanki nabycia prawa w drodze zasiedzenia. Nie powielając

argumentacji przytoczonej przy okazji rozpoznawania zarzutu naruszenia art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP, stwierdzić należy, że Sąd nie mógł przyjąć innej wykładni art. 172 k.c.

W rozpoznawanej skardze nadzwyczajnej Prokurator Generalny zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie zasady ochrony praw słusznie nabytych (art. 2 Konstytucji RP) polegające na ograniczeniu przyznanego E. i D. M. prawa do nieruchomości i do budynku poprzez stwierdzenie zasiedzenia części niewyodrębnionej nieruchomości.

Zarzut powyższy jest nieuzasadniony. Nie ulega wątpliwości, że z istoty instytucji zasiedzenia i jej aksjologicznych założeń wynika, iż w przewidzianych prawem sytuacjach może ono prowadzić do nabycia prawa przez inną osobę niż dotychczasowy właściciel (użytkownik wieczysty), czemu towarzyszy zniesienie (uszczipienie) prawa dotychczasowego uprawnionego. Powyższe stanowisko utwierdza także fakt, iż w powołanym wyżej wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 14 grudnia 2005 r. (SK 61/03, OTK-A 2005, nr 11, poz. 136) nie dopatrzono się niezgodności przepisu art. 172 k.c. z art. 2 Konstytucji.

Prokurator Generalny jako drugą podstawę szczególną skargi nadzwyczajnej uczynił rażąco błędną wykładnię art. 710 k.c. w zw. z art. 713 k.c. które regulują umowę użyczenia, polegającą na przyjęciu, iż posiadanie T. i Z. M. miało charakter samoistny, podczas gdy korzystali oni z nieruchomości na podstawie użyczenia.

Naruszenie prawa „rażące” jest czym innym niż naruszenie prawa „oczywiste”, czyli widoczne dla przeciętnego prawnika *prima facie* bez konieczności wnikliwej analizy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 29 marca 2019 r., V CSK 326/18; wyrok Sądu Najwyższego z 8 czerwca 2017 r., SNO 22/17). Natomiast na tle skargi nadzwyczajnej ocena tego, czy doszło do rażącego naruszenia prawa jest uzależniona od: (1) wagi naruszonej normy, tj. jej pozycji w hierarchii norm prawnych, (2) stopnia (istotności) jej naruszenia, (3) skutków naruszenia dla stron postępowania.

Odnotować na początku należy, że Sąd w zaskarżonym orzeczeniu nie dokonywał wykładni tych przepisów, gdyż przy rozstrzygnięciu w ogóle ich nie zastosował, nie podzielił bowiem poglądu, jakoby T. i Z. M. władali nieruchomością w ramach umowy użyczenia zawartej z formalnymi użytkownikami wieczystymi i

właścicielami budynku. Sąd uznał bowiem, że posiadanie Z. i T. M. nie było oparte na stosunku grzečnościowego użyczenia, lecz miało charakter samoistny (art. 336 k.c.), prowadzący do zasiedzenia (art. 172 k.c.). W uzasadnieniu Sąd Okręgowy stwierdził, że właściciele nigdy nie zgodziliby się, aby ktoś, kto użytkuje ich lokal jedynie grzečnościowo, we własnym zakresie i według własnego gustu aranżował wnętrza zajmowanej przez siebie części budynku. Nie odwołując się wprost do art. 710 i 713 k.c., Sąd Okręgowy dokonał więc w ten sposób wykładni przepisów regulujących stosunek użyczenia, ale w konsekwencji utrzymał w mocy postanowienie Sądu Rejonowego stwierdzające zasiedzenie, stosując art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c.

Co więcej, w niniejszej sprawie stan faktyczny był nietypowy dla użyczenia, gdyż jednocześnie korzystanie z nieruchomości przez osoby mające formalny tytuł i przez posiadaczy dążących do zasiedzenia udziału w prawie przebiegało na wzór stosunków zbliżonych do tych łączących zgodnych współposiadaczy. Oba małżeństwa odnosiły się do rzeczy na równych zasadach, a nie w sposób wskazujący na posiadanie zależne od właściciela. Zajmowanie nieruchomości miało charakter długotrwały. Doszło wręcz do nieformalnego podziału działki i budynku przypominającego podział *quo ad usum*. Obie rodziny ponosiły znaczne nakłady i koszty. Relacje te były realizacją zamiaru ojca obu braci. To tłumaczy też, dlaczego E. i D. M. nie dążyli do pozbawienia Z. i T. posiadania i nie traktowali go jako przejściowe.

Długoletnie przebywanie i dokonywanie nakładów może być elementem zarówno posiadania samoistnego, jak i wykonywania umowy użyczenia. Z faktu, że Sąd starał się ustalić, czy została zawarta umowa użyczenia na piśmie, nie można wnosić, iż uważał, że umowa ta wymaga tej formy. Z drugiej strony jednak, z faktu długotrwałego użytkowania nieruchomości przez osobę nie posiadającą formalnie do niej tytułu prawnego, nie można też wywodzić domniemania istnienia takiej umowy w formie ustnej. Jej istnienia zatem wymagało wykazania zgodnie z zasadą *ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat*. Także wykładnia art. 713 k.c. odnośnie do charakteru kosztów utrzymania rzeczy użyczonej, na którą powołuje się skarżący, przytaczając dwa orzeczenia sądów powszechnych, nie jest powszechna. W piśmiennictwie prezentowany jest też bowiem pogląd odmienny, że do zwykłych

kosztów ponoszonych przez biorącego do używania nie należą opłaty i wydatki związane z przysługiwaniem prawa własności, np. podatek od nieruchomości (E. Skowrońska-Bocian (w:) A. Brzozowski, J. Jastrzębski, M. Kaliński, W. J. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania. Część szczegółowa*, Warszawa 2014, s. 183).

Z tych wszystkich względów, Sąd Najwyższy doszedł do przekonania, że wbrew twierdzeniom skargi nadzwyczajnej nie doszło do naruszenia prawa przez jego błędną wykładnię (art. 710 w zw. z art. 713 k.c.), a już zwłaszcza – rażącego naruszenia prawa wymaganego przez art. 89 § 1 pkt 2 u.s.n.

Ostatni zarzut skargi nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego – oczywista sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego – polega w ocenie skarżącego na błędnym przyjęciu przez Sąd, że posiadanie T. oraz Z. M. miało w realiach sprawy charakter samoistny. W skardze nadzwyczajnej zarzucono, że wnioskodawczyni nie wykazała, iż samoistnie wraz z mężem posiadała udział w użytkowaniu wieczystym przedmiotowej nieruchomości oraz udział w prawie własności budynku mieszkalnego.

Przesłanka oczywistej sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego dotyczy ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd. Zarzut ten można podnieść tylko wtedy, gdy zebrany w sprawie zakończony prawomocnym wyrokiem materiał dowodowy prowadzi do innych wniosków w zakresie ustaleń faktycznych niż te, które stały się podstawą orzekania, a zatem przedmiotem skargi nadzwyczajnej mogą być błędy w ocenie i interpretacji materiału dowodowego zebranego w sprawie. Sprzeczność ta jest niejako podwójnie kwalifikowana. Musi być oczywista i dotyczyć tylko istotnych ustaleń sądu. Oczywista sprzeczność ma miejsce wówczas, gdy jest zauważalna i niekwestionowana, widoczna nawet bez pogłębionej analizy materiału dowodowego. Istotność ustaleń sądu należy natomiast rozumieć jako ich wagę dla rozstrzygnięcia sprawy (K. Szczucki, *Ustawa o Sądzie Najwyższym. Komentarz, Komentarz do art. 89 ustawy o Sądzie Najwyższym*, LEX nr 10784, Nr 18).

W ocenie Sądu Najwyższego, dla ustalenia posiadania samoistnego wnioskodawczyni i jej męża nie były decydujące wskazane w skardze Prokuratora Generalnego kwestie jak ta, czy E. M. zaniedbywał korzystanie ze swojej nieruchomości i czy ustąpił ze swego *animus* przez to, iż zasięgał rady brata w

zarządzaniu nieruchomością. Ponadto zdaniem Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy, wydając zaskarżone postanowienie, wziął pod rozwagę wszystkie istotne okoliczności sprawy, które przesądziły o uznaniu, że posiadanie wnioskodawczyni i jej małżonka miało charakter samoistny. Trzeba mieć na uwadze, że w przedmiotowej sprawie wnioskodawczyni oraz jej mąż od początku zajmowali parter domu od początku przeznaczonego dla dwóch rodzin i korzystali z niego, jak i z części działki niezależnie od siebie, zgodnie z wolą ojca. W realiach sprawy nie budzi również wątpliwości, że przeznaczył on nieruchomość dla rodzin obu synów, lokując w budynku dwa odrębne mieszkania. Ponadto wybudowanie tarasu przez Z. M. w ocenie Sądu Najwyższego jako inwestycja wykracza poza używanie rzeczy w ramach użyczenia. T. M. oraz jej małżonek przez ponad czterdzieści lat mieli na nieruchomości swoje centrum życiowe. Władali jej częścią w sposób niezakłócony przez formalnych uprawnionych jednocześnie zamieszkujących na nieruchomości. Dokonywali znacznych nakładów na nieruchomość, wykraczających poza koszty zwykłego utrzymania rzeczy i ponosili swoją część opłat. O rozstrzygnięciu nie zadecydowały zatem okoliczności podnoszone przez Prokuratora Generalnego, którym można zarzucić oczywistą sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Z tego też względu chybiony okazał się ostatni zarzut skargi nadzwyczajnej.

Mając na uwadze powyższe, wobec niespełnienia przesłanek szczególnych, skargę nadzwyczajną należało uznać za niezasadną na podstawie art. 91 § 1 zd. 2 u.s.n.

Sąd Najwyższy zniósł wzajemnie koszty postępowania w sprawie ze skargi nadzwyczajnej, mając na uwadze, że w tym postępowaniu nadzwyczajny środek zaskarżenia wnoszą *de lege lata* wyłącznie podmioty publiczne, a jego wniesienie jest zawsze uzasadnione celami publicznymi. W ocenie Sądu Najwyższego art. 398<sup>18</sup> k.p.c. stosowany odpowiednio w postępowaniu skargowym w zw. z art. 95 pkt 1 u.s.n. egzemplifikuje wskazaną zasadę.