

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 maja 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marcin Krajewski

SSN Tomasz Szanciło

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z wniosku Parafii rzymsko-katolickiej p.w. (...) w P.  
przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P.  
o zasiedzenie,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 23 maja 2019 r.,  
skargi kasacyjnej Skarbu Państwa  
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.  
z dnia 31 października 2017 r., sygn. akt II Ca (...),

**1. oddała skargę kasacyjną**

**2. zasądza od Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P. na rzecz  
Parafii rzymsko - katolickiej p.w. (...) w P. kwotę 4050 (cztery  
tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów  
postępowania kasacyjnego.**

### UZASADNIENIE

Parafia rzymsko-katolicka pw. (...) w P. wystąpiła o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 0,02 ha (200 m.kw.) położonej w P., dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Postanowieniem z 21 września 2016 r. Sąd Rejonowy w P. oddalił wniosek, uznając, że wnioskodawczyni nie wykazała przesłanek zasiedzenia określonych w art. 172 k.c., gdyż samoistną posiadaczką spornej nieruchomości stała się dopiero w grudniu 1994 r.

Wskutek apelacji wnioskodawczyni Sąd Okręgowy w P. zmienił zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że stwierdził, iż wnioskodawczyni z dniem 1 października 2005 r. nabyła przez zasiedzenie własność ww. nieruchomości. Postanowienie to zapadło na podstawie zaaprobowanych w zasadniczej części ustaleń Sądu Rejonowego, uzupełnionych przez Sąd Okręgowy w następstwie przeprowadzenia dalszego postępowania dowodowego. Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość ta została w 1905 r. nabyta przez E. B., a następnie w tym samym roku przekazana na rzecz Gminy Miejskiej P. Od dnia 13 kwietnia 1950 r. obowiązywała ustawa z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U z 1950 r. Nr 14, poz. 130); na mocy art. 32 ust 1 tej ustawy nastąpiło zniesienie związków samorządu terytorialnego, natomiast na podstawie jej art. 32 ust. 2 majątek dotychczasowych związków samorządu terytorialnego, w tym spornej obecnie nieruchomości, z mocy prawa stał się majątkiem Państwa.

Jak ustalił Sąd Okręgowy, z nieruchomością tą sąsiadował grunt należący do wnioskodawczyni, noszącej wówczas nazwę Kolegiata (...) w P.. W księdze wieczystej tego gruntu jako oznaczenie nieruchomości wskazano Plac [...] 14-16. Należąca do wnioskodawczyni nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielorodzinnym, którego budowa, z finansowym udziałem wnioskodawczyni, zakończyła się w latach 1897-1898. Budynek wielorodzinny posadowiony został zarówno na ww. nieruchomości należącej do wnioskodawczyni, jak i na nieruchomości będącej przedmiotem wniosku. Cała kamienica uzyskała numery administracyjne 13-15. Liczne dokumenty potwierdzały traktowanie przez wnioskodawczynię nieruchomości jako własnej w okresie przed II wojną światową. Administrowaniem budynku zajmowała się Kolegiata (...), ona również wykonywała czynności remontowe konieczne po zakończeniu II wojny światowej. Na początku lat '50-tych XX w. w dziale I. księgi wieczystej nieruchomości należącej do wnioskodawczyni jako oznaczenie nieruchomości wpisano Plac (...).

Stosownie do ustaleń Sądu Okręgowego, na początku lat '60-tych XX w. Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Prezydium DRN wydał decyzję o przyjęciu budynków do remontu w trybie ustawy z 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz o wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków. Roboty

budowlane miały objąć wnętrze, dachy i elewację budynku od strony frontowej. Administracja Kolegiaty (...) zwróciła się do tego Wydziału o wyrażenie zgody na wykonanie remontu z własnych środków. Mimo uzyskania takiej zgody, a następnie wyznaczenia kolejnego terminu przeprowadzenia remontu, nie został on wykonany ze środków Kolegiaty, wobec czego decyzją z 25 stycznia 1965 r. Wydział odebrał Kolegiacie prawo wykonywania remontu i przejął jego wykonanie. Remont rozpoczął się przed rozstrzygnięciem odwołania Kolegiaty od tej decyzji. Wszelkie czynności wobec przedmiotowej nieruchomości związane z bieżącym gospodarowaniem były podejmowane przez instytucje kościelne.

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że w 1975 r. Państwowe Biuro Notarialne w P. dokonało sprostowania w opisie nieruchomości należącej do Kolegiaty [...] w ten sposób, że jako oznaczenie położenia nieruchomości wpisano Plac (...), a zatem bez figurującego wcześniej w tym oznaczeniu numeru „13”, odnoszącego się w istocie do nieruchomości Skarbu Państwa objętej obecnie wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia. Decyzje w sprawie kolejnych remontów były przez Urząd Miejski w P. wydawane w 1985 r. (odnośnie do remontu instalacji gazowej) i w 1989 r.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że w księdze wieczystej nieruchomości należącej do wnioskodawczyni Skarb Państwa, określając się jako wierzyciel, uzyskał w 1990 r. wpis hipoteki, podając we wniosku, że jest to związane z przeprowadzonym remontem nieruchomości przy Placu (...). W 1991 r. Urząd Miejski w P. w związku z publiczną gospodarką lokalami podejmował czynności administracyjne dotyczące lokali nr 4a i 3, natomiast od 1994 r. umowy najmu lokali mieszkalnych umiejscowionych w części budynku położonej na gruncie Skarbu Państwa (będącym przedmiotem niniejszego wniosku) zawierała wnioskodawczyni. Ona również pobierała dodatki mieszkaniowe, skutecznie wystąpiła do sądu o eksmisję lokatora z lokalu położonego w części budynku na nieruchomości Skarbu Państwa i aż do czasów współczesnych podejmowała w stosunkach z Urzędem Miejskim w P. działania w sprawach dotyczących zabudowanej nieruchomości. W dokumentach geodezyjnych, w tym w założonej w 1972 r. ewidencji gruntów, jako właściciela nieruchomości wpisano Skarb Państwa. Także Skarb Państwa został

jako właściciel wpisany do założonej w 2006 r. nowej księgi wieczystej spornej nieruchomości o numerze (...).

Zgodnie z dalszymi ustaleniami Sądu Okręgowego, pismem z 3 lutego 2013 r. Urząd Miasta P. - Wydział Gospodarki Nieruchomościami reprezentujący Skarb Państwa - Prezydenta Miasta P. jako właściciela nieruchomości położonej na Placu (...)zwrócił się do wnioskodawcy, aby ten udzielił odpowiedzi na pytania dotyczące tej nieruchomości, w tym co do podstaw dysponowania nią i osób administrujących, lokali znajdujących się pod wskazanym adresem, zasad ich udostępniania najemcom oraz stanu technicznego budynku. W dniu 28 października 2013 r. Skarb Państwa - Prezydent Miasta P., powołując się na przysługujące Skarbowi Państwa prawo własności, wystąpił z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie wydania przez wnioskodawczynię nieruchomości położonej w P. przy Placu (...). Do zawarcia ugody nie doszło.

Na podstawie tych ustaleń Sąd Okręgowy stwierdził, że wnioskodawczyni jest nieprzerwanie posiadaczem samoistnym spornej nieruchomości od czasu wzniesienia na niej budynku wielorodzinnego, czyli od końca XIX wieku, przy czym posiadaniem takim objęte jest również podwórze stanowiące użytkową całość z budynkiem. Na przestrzeni tych lat wnioskodawczyni traktowała jako własny cały grunt posadowiony pod budynkiem oraz funkcjonalnie z nim związany. Także remonty całej nieruchomości były wykonywane przez wnioskodawczynię, a ich częściowe finansowanie ze środków publicznych następowało zgodnie z ówczesnymi przepisami. O nabyciu przez wnioskodawczynię własności nieruchomości z dniem 1 października 2005 r. zdecydowało uwzględnienie w obliczaniu terminu zasiedzenia zmian stanu prawnego wynikających ze stosowania kolejno przepisów BGB (niemieckiego kodeksu cywilnego), art. 50 Prawa rzeczowego w zw. z art. XXXIII i art. XXXIV dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. z 1946 r., Nr 57, poz. 321), a także art. 7 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159), art. 177 k.c. i art. 172 k.c. (w brzmieniu obowiązującym od 1 października 1990 r.) w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55,

poz. 321, dalej jako tzw. duża nowela lipcowa z 1990 r.). Za podstawę obliczenia biegu terminu zasiedzenia przyjęto przypisanie wnioskodawczyni złej wiary.

Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia wniósł uczestnik, Skarb Państwa. Sformułował liczne zarzuty naruszenia przepisów postępowania w postaci art. 328 § 2, art. 234, art. 382 w zw. z art. 244 § 1 i art. 378 § 1 k.p.c. - wszystkie w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Zdaniem skarżącego, w wyniku uchybienia tym przepisom, w tym częściowego pominięcia materiału zebranego w sprawie, doszło do niewyjaśnienia w pełni podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia oraz do wadliwego uznania, że nie nastąpiło obalenie domniemania ciągłości i samoistności posiadania wnioskodawczyni (art. 340 i art. 339 k.c.), podczas gdy w istocie była ona posiadaczką zależną nieruchomości.

W ramach zarzutu naruszenia prawa materialnego skarżący wskazał na uchybienie art. 172 i art. 176 w zw. z art. 336 i art. 340 k.c. oraz art. 10 tzw. dużej noweli lipcowej z 1990 r. przez ich błędną wykładnię. W ocenie skarżącego wskutek tego naruszenia Sąd Okręgowy wadliwie uznał, że przeprowadzenie przez Skarb Państwa remontu budynku usytuowanego na nieruchomości nie stanowiło przeszkody skutkującej przerwaniem posiadania samoistnego i przywrócenia posiadania właścicielowi, mimo że tego rodzaju czynność stanowi o wykonywaniu wobec przedmiotowej nieruchomości władztwa ze strony właściciela jako podejmującego czynności polegające na zabezpieczeniu przedmiotu prawa własności. Drugim przejawem naruszenia było, zdaniem skarżącego, „niewłaściwe zastosowanie (niezastosowanie)” art. 292 w zw. z art. 172 k.c. oraz art. 10 tzw. dużej noweli lipcowej z 1990 r. Skarżący stwierdził bowiem, że zakres posiadania nieruchomości wykonywanej przez wnioskodawcę można by ewentualnie zakwalifikować jako posiadanie w zakresie służebności gruntowej (budynkowej), przy założeniu, że wniosek o zasiedzenie własności nieruchomości zawiera również w sobie wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej.

Wskazując na powyższe uchybienia, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i jego zmianę przez oddalenie apelacji wnioskodawcy, a ewentualnie o uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy

Sądowi Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania, każdorazowo wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania.

Wnioskodawczyni wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty naruszenia przepisów postępowania okazały się niezasadne. Materiał sprawy dawał oparcie dla ustaleń faktycznych potwierdzających fakt samoistnego posiadania przez wnioskodawczynię nieruchomości na przestrzeni ponad 100 lat, aż do czasów współczesnych. Oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy nie mogło zatem skutecznie podważyć powoływane w skardze kasacyjnej tłumaczenie umowy, na podstawie której E. B. w 1905 r. nabył nieruchomość objętą wnioskiem. Skarżący akcentuje, że skoro zbywcy dysponowali wynajętymi pomieszczeniami i dawali rękojmię rychłego zakończenia stosunków najmu, to należy przyjąć, że bezpośrednio po zabudowie wnioskodawczyni nie wykonywała posiadania samoistnego nieruchomości. Jednakże stan istniejący na sto lat przed upływem terminu zasiedzenia w oczywisty sposób nie podważał mocy dalszych ustaleń świadczących o tym, że przesłanki zasiedzenia zostały spełnione. Wbrew zapatrywaniu przedstawionemu w skardze, nawiązanie do treści umowy zawartej w 1905 r. nie mogło także świadczyć o naruszeniu art. 234 k.p.c. w zw. z art. 340 i art. 339 k.c., skoro w tej dacie nie obowiązywał kodeks cywilny. Z kolei kwestia obalenia ciągłości posiadania samoistnego wskutek przyjęcia budynku do remontu dotyczy nie przepisów postępowania, lecz naruszenia przepisów prawa materialnego, zgłoszonych w odrębnym zarzucie.

Za nietrafny należało również uznać zarzut odnoszący się do rzekomego naruszenia określonych w art. 328 § 2 k.p.c. wymagań dotyczących wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Ustalenia Sądu Okręgowego zostały poczynione w sposób bardzo skrupulatny i szczegółowy. Przywoływanie w tych ustaleniach adresu nieruchomości przy Placu (...) nie może być podważane, skoro taka była treść dokumentów źródłowych, na których opierał się Sąd Okręgowy. Skarżący trafnie zauważa, że adres przy Placu (...) okazał się błędnie wpisany do księgi wieczystej nieruchomości należącej do wnioskodawczyni, a pomyłka została skorygowana dopiero w 1975 roku. Jednakże, odmiennie do intencji skargi, wypada

wskazać, że posługiwanie się takim oznaczeniem nieruchomości mogło być uznane za wzmacniające przeświadczenie, że o przysługiwaniu własności także tej nieruchomości przekonana była zarówno wnioskodawczyni, jak i inne podmioty, w tym uczestnik pozostający z nią w kontaktach urzędowych.

Skarżący nie zdołał także przekonać o zasadności zarzutu uchybienia art. 172 i art. 176 w zw. z art. 336 i art. 340 k.c. oraz art. 10 tzw. dużej noweli lipcowej z 1990 r. przez ich błędną wykładnię. Zdaniem skarżącego przejawiała się ona wadliwym uznaniem przez Sąd Okręgowy, że „przeprowadzenie przez Skarb Państwa remontu budynku usytuowanego na nieruchomości nie stanowiło przeszkody skutkującej przerwaniem posiadania samoistnego i przywrócenia posiadania właścicielowi, mimo że tego rodzaju czynność stanowi o wykonywaniu wobec przedmiotowej nieruchomości władztwa ze strony właściciela jako podejmującego czynności polegające na zabezpieczeniu przedmiotu prawa własności”.

Wypada przypomnieć, że remont miał objąć wnętrze, dachy i elewację budynku od strony frontowej. Ciężar dowodu faktu, że w związku z przeprowadzeniem remontu w powyższym zakresie doszło do utraty posiadania samoistnego przez wnioskodawczynię, a w konsekwencji do przerwania biegu zasiedzenia, spoczywał na skarżącym, który powinien był przedstawić dowody prowadzące do obalenia domniemań unormowanych w art. 339 i art. 340 k.c. W braku takich dowodów nie może natomiast skutecznie zarzucać Sądowi Okręgowemu naruszenia tych przepisów. Wbrew analizowanemu zarzutowi, wykonanie decyzji o przyjęciu (a nie: „przejęciu”, jak kilkakrotnie podano w skardze) budynku do remontu nie może być utożsamiane z utratą przez wnioskodawczynię samoistnego posiadania nieruchomości. Przeciwno takiej tezie przemawia celowy charakter „przyjęcia budynku do remontu”, związany z wykonaniem określonych prac budowlanych, a nie zamiarem uzyskania samoistnego, właścicielskiego posiadania nieruchomości przez podmiot wykonujący prace remontowe.

Skarżący nie kwestionuje, że wykonując remont, nie miał woli posiadania nieruchomości jak właściciel w odniesieniu do tej części budynku, która była posadowiona na gruncie należącym do wnioskodawczyni. Nie przedstawiono

natomiast dowodów, by pozostała część budynku była przez Skarb Państwa traktowana odmiennie, w sposób świadczący o posiadaniu samoistnym czy, jak ujęto to w skardze kasacyjnej, o „przywróceniu posiadania właścicielowi”. Nie znajdują potwierdzenia tezy skarżącego, że remont w tej części „wykonany został przez Skarb Państwa jako właściciela tej działki”, i dlatego na nieruchomości, której dotyczy wnioski o stwierdzenie zasiedzenia, nie dokonano wpisu hipoteki zabezpieczającej roszczenie Skarbu Państwa związane z wykonaniem remontu budynku. Miałaby stąd wynikać sugestia, że uczestnik wiedział o przysługiwaniu mu prawa własności spornej obecnie nieruchomości, toteż obejmował ją we władanie z wolą posiadania samoistnego: nie tylko jak, lecz jako własną nieruchomość. Ocena okoliczności sprawy prowadzi jednak do wniosków przeciwnych.

Po pierwsze, z wiążących Sąd Najwyższy ustaleń faktycznych wynika, że wpis hipoteki był uzasadniany „przeprowadzonym remontem nieruchomości położonej przy Placu [...] 13”, czyli remontem (co najmniej także) nieruchomości Skarbu Państwa. Z intencji uzyskania zabezpieczenia należy zatem wnosić, że Skarb Państwa traktował tę nieruchomość jako cudzą, co przemawiało za uzyskaniem hipoteki jako środka ochrony funduszy publicznych wyłożonych na sfinansowanie remontu. Znaczenia powyższej konkluzji nie pomniejsza fakt uzyskania wpisu hipoteki na nieruchomości należącej do wnioskodawczynie, skoro, jak wynika z wniosku o ustanowienie hipoteki, zabezpieczana wierzytelność obejmowała koszty remontu również w części budynku posadowionej na gruncie Skarbu Państwa.

Po drugie, dopiero w 2013 r. Urząd Miasta P., skonstatowawszy, że Skarb Państwa jest właścicielem zabudowanego gruntu, zwrócił się do wnioskodawczynie o udzielenie elementarnych informacji dotyczących podstaw dysponowania nieruchomością, osób nią administrujących oraz zasad udostępniania najemcom lokali znajdujących się w budynku pod adresem Plac (...). Z powyższego wynika, że Skarb Państwa nie miał świadomości przysługiwania mu prawa własności i przez ponad 100 lat nie podejmował działań zmierzających do ochrony przysługującego mu prawa, w wyniku czego wieloletnia posiadaczka samoistna była w stanie wykazać spełnienie przesłanek zasiedzenia. W konsekwencji nie może być uznane za skuteczne odwołanie się do konstytucyjnych gwarancji prawa własności, o

których mowa w wyroku TK z 28 października 2003 r., P 3/03, skoro także ochrona własności, czyli najszerszego prawa rzeczowego, następuje w granicach wyznaczanych przepisami prawa, normujących m.in. stosowanie instytucji zasiedzenia.

Drugi z zarzutów prawa materialnego został podsumowany konkluzją, że zakres posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię mógł ewentualnie przemawiać za zasiedzeniem służebności budynkowej, gdyż wnioskodawczyni korzystała jedynie z zabudowy gruntu, a „wniosek o zasiedzenie własności nieruchomości zawiera również w sobie wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej”. Cytowany pogląd nie może zostać zaaprobowany. Przedmiotem sprawy o zasiedzenie nieruchomości jest zbadanie przez sąd, czy doszło do nabycia tą drogą prawa własności. W razie braku podstaw do uwzględnienia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości uzasadnione jest zatem oddalenie tego wniosku. Nie można natomiast przyjąć, że jeśli nie zostaną spełnione przesłanki określone w art. 172 k.c., to możliwe staje się orzeczenie *in minus*, o „częściowym” uwzględnieniu pierwotnego wniosku przez stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej (art. 292 w zw. z art. 172 k.c.). Takie rozstrzygnięcie, jako zapadłe bez żądania osoby zainteresowanej, naruszałoby zasadę skargowości.

W związku z analizowanym zarzutem wypada zwrócić uwagę, że kwestia zasiedzenia służebności budynkowej mogłaby okazać się aktualna jedynie po uprzednim rozstrzygnięciu na podstawie dalszych ustaleń oraz ich analizy prawnej (nieprowadzonej w tym kierunku przez Sądy powszechne i niekoniecznej do rozstrzygnięcia sprawy), jakie skutki wywołała częściowa zabudowa nieruchomości sąsiedniej przez właściciela tzw. nieruchomości wyjściowej. Ocena prawna tego zagadnienia musiałaby uwzględnić regulacje prawa niemieckiego poprzedzające, z uwagi na miejsce położenia nieruchomości oraz zabudowę gruntu przed 1 stycznia 1900 r., wprowadzenie niemieckiego kodeksu cywilnego (BGB).

Na tle współczesnego prawa polskiego problem ten był analizowany w związku z wykładnią art. 151 k.c., który stanowi podstawę do żądania ustanowienia służebności budynkowej konstytutywnym orzeczeniem sądu.

Odnosząc tę kwestię do okoliczności niniejszej sprawy, wypada zauważyć, że powstawałoby w szczególności zagadnienie, czy wskutek częściowej zabudowy cudzego (Skarbu Państwa) gruntu, wnioskodawczyni, jeśli to ona przeprowadziła całą budowę, pozostałaby właścicielką budynku jako całości, również w części posadowionej na nieruchomości sąsiedniej. Czy też, przeciwnie, wobec braku podstaw do konstruowania wyjątku od zasady *superficies solo cedit*, trzeba byłoby uznać, że zgodnie z tą zasadą część budynku znajdująca się na nieruchomości uczestnika należy do Skarbu Państwa. Rozstrzygnięcie tego zagadnienia pozwalałoby dookreślić przedmiot zasiedzenia nieruchomości w postaci samego gruntu albo gruntu wraz z jego zabudową. Ostatecznie jednak, wobec uwzględnienia wniosku oraz niepodniesienia w tym kierunku zarzutów w skardze kasacyjnej, kwestia ta nie podlega obecnie szerszej analizie.

Wobec niezasadności zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej zachodziły podstawy do oddalenia skargi na podstawie art. 398<sup>14</sup> w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sprzeczność interesów uczestników postępowania przemawiała za włożeniem na skarżącego obowiązku zwrotu kosztów poniesionych przez uczestniczkę w postępowaniu kasacyjnym (art. 520 § 3 k.p.c.).

Z uwagi na powyższe Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia.

jw