

POSTANOWIENIE

Dnia 24 listopada 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Pierwszy Prezes SN Małgorzata Manowska (przewodniczący)

SSN Marcin Krajewski (sprawozdawca)

SSN Ewa Stefańska

Protokolant Agnieszka Łuniewska

w sprawie z wniosku B.S.

z udziałem miasta stołecznego Warszawy oraz Skarbu Państwa - Prezydenta
m.st. Warszawy

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na rozprawie 24 listopada 2022 r.

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie

z 13 lutego 2020 r., sygn. akt XXVII Ca 1736/19,

1. oddala skargę kasacyjną,

**2. zasądza od B.S. na rzecz miasta stołecznego Warszawy
oraz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej
Polskiej kwoty po 5 625 (pięć tysięcy sześćset dwadzieścia pięć)
złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 13 lutego 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z 6 lipca 2018 r., którym oddalono wniosek B.S. o stwierdzenie zasiedzenia bliżej określonej nieruchomości położonej w W. przy ulicy [...].

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, zgodnie z którymi ojciec wnioskodawcy J.S. w 1967 r. złożył wniosek o przydział działki pod budowę warsztatu, a następnie 1 stycznia 1968 r. zawarł ze Skarbem Państwa umowę dzierżawy działki położonej w W. przy ulicy [...]. z przeznaczeniem pod budowę stacji obsługi samochodów. Okres dzierżawy został ustalony na 2 lata od 1 maja 1968 r., z możliwością przedłużenia na dalszy czas. W umowie dzierżawca zobowiązał się ponosić wszystkie przypadające od nieruchomości podatki i opłaty.

W maju 1969 r. została wydana decyzja o ustanowieniu na rzecz J.S. użytkowania wieczystego działki przy ulicy [...], jednak nigdy nie doszło do zawarcia umowy użytkowania wieczystego i wpisania prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej. Na oddanej mu działce J.S. na podstawie odpowiednich pozwoleń administracyjnoprawnych wybudował stację obsługi pojazdów.

W 1973 r. Jerzy J.S. przekazał wnioskodawcy B.S. do korzystania część nieruchomości wraz z fragmentem warsztatu celem rozpoczęcia prowadzenia przez wnioskodawcę własnej działalności gospodarczej. W odniesieniu do tej czynności między J.S. i B.S. nie została zawarta żadna umowa. W listopadzie 1977 r. B.S. rozpoczął prowadzenie własnej działalności na nieruchomości przy ulicy [...].

J.S. uiszczył podatek od nieruchomości za wymienioną nieruchomość za 1999 r.

J.S. zmarł [...] 2000 r., a spadek po nim nabył wnioskodawca wraz z bratem i matką po 1/3 części. Następnie zmarła matka wnioskodawcy, a spadek po niej nabył wnioskodawca wraz z bratem po 1/2 części. Po śmierci J.S. nieruchomość przy ulicy [...] pozostawała we władaniu wnioskodawcy, który prowadził na niej stację obsługi pojazdów. Wnioskodawca zajmował lewą część działki, a prawa znajdowała się we władaniu jego brata, przy czym między obiema częściami wnioskodawca wybudował płot.

Wnioskodawca opłacił podatek od nieruchomości za grunt przy ulicy [...] za lata 2001, 2003 i 2006, a następnie zaprzestał uiszczania tego podatku na skutek

informacji z urzędu miasta, że nie jest właścicielem nieruchomości i nie może opłacać podatku.

W 2005 r. m.st. Warszawa wytoczyło powództwo przeciwko wnioskodawcy o wydanie nieruchomości. Wnioskodawca bronił się w tym postępowaniu zarzutem, że władza nieruchomością na podstawie decyzji z 1969 r. o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Ostatecznie postępowanie zostało umorzone z powodu nieuzupełnienia braków formalnych pozwu. W pismach z 3 sierpnia i 17 października 2005 r. B.S. negocjował z m.st. Warszawą stawkę czynszu za nieruchomość, podnosząc, że stawki proponowane mu przez miasto są zbyt wysokie. Pismem z 2 kwietnia 2007 r. B.S. wniósł o ustanowienie na nieruchomości użytkowania wieczystego na rzecz własną i brata. Wniosek ten nie został uwzględniony.

Na nieruchomości znajduje się nadal stacja obsługi pojazdów prowadzona przez B.S..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia, przyjmując, że wnioskodawca i jego poprzednik byli posiadaczami zależnymi nieruchomości i nie wykazali, aby doszło do zmiany charakteru posiadania z posiadania zależnego na samoistne. W szczególności przyjęto, że o dokonaniu takiej zmiany nie przesądza budowa z własnych środków na nieruchomości stacji obsługi pojazdów, gdyż nieruchomość została przekazana ojcu wnioskodawcy właśnie w celu zbudowania na niej takiej stacji.

Rozpoznający apelację wnioskodawcy, Sąd Okręgowy podzielił to stanowisko. Ojciec wnioskodawcy wszedł w posiadanie nieruchomości jako posiadacz zależny na podstawie umowy dzierżawy i nie zostało wykazane, że do wejścia w posiadanie doszło na skutek zamiany z inną, znacjonalizowaną nieruchomością. W stanie faktycznym nie doszło do zmanifestowania w żaden sposób zmiany charakteru posiadania z zależnego na samoistne, a szereg faktów, jak np. negocjowanie wysokości czynszu dzierżawy, świadczy o czymś przeciwnym. O zmianie charakteru posiadania nieruchomości nie świadczy również opłacanie podatku od nieruchomości za pewne okresy, gdyż do uiszczania takiego podatku mógł być zobowiązany także dzierżawca lub najemca nieruchomości.

Skargę kasacyjną na postanowienie Sądu Okręgowego wniósł wnioskodawca, zaskarżając je w całości i domagając się jego uchylenia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji, ewentualnie orzeczenia co do istoty przez stwierdzenie, że wnioskodawca zasiedział nieruchomości.

W skardze wnioskodawca zarzucił naruszenie szeregu przepisów prawa materialnego, co łącznie skutkowało przyjęciem błędnej konkluzji, że wnioskodawca i jego ojciec nie zamanifestowali posiadania samoistnego nieruchomości. W szczególności wnioskodawca zarzucił naruszenie:

- 1) art. 172 w zw. z art. 336 k.c. przez przyjęcie, że posiadanie nieruchomości miało charakter posiadania zależnego, a nie samoistnego,
- 2) art. 56 § 1 i 2 w zw. z art. 698 k.c. przez przyjęcie, że ojciec wnioskodawcy był na podstawie umowy dzierżawy uprawniony do użyczenia synowi części nieruchomości,
- 3) art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z 1991 r. przez przyjęcie, że możliwe było odprowadzanie podatku przez posiadacza zależnego,
- 4) art. 20 ust. 2 pkt 1 Prawa geodezyjnego i kartograficznego w zw. z art. 172 i 336 k.c. przez przyjęcie, że możliwe jest wnioskowanie o wpis do ewidencji gruntów przez posiadacza zależnego.

Wnioskodawca podniósł również zarzuty naruszenia przepisów postępowania w postaci art. 385 w zw. z art. 386 § 2 oraz art. 379 pkt 5 k.p.c., a także art. 243¹ w zw. z art. 244, 245, 308 i 309 k.p.c. przez dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z kserokopii dokumentu niepoświadczonej za zgodność z oryginałem.

W złożonych odpowiedziach na skargę kasacyjną obaj uczestnicy – Skarb Państwa oraz m.st. Warszawa wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podlegające zazwyczaj ocenie w pierwszej kolejności zarzuty naruszenia prawa procesowego nie poddawały się w niniejszej sprawie kontroli kasacyjnej,

gdyż nie zostały uzasadnione, tj. nie odnosi się do nich żadna część uzasadnienia skargi, a Sąd Najwyższy musi domyślać się rzeczywistej treści zarzutów na podstawie samego ich sformułowania, co w tym przypadku nie prowadzi do pewnych rezultatów. Z treści tych zarzutów zdaje się wynikać ponadto, że odnoszą się one do postępowania pierwszoinstancyjnego, skarga kasacyjna jest zaś środkiem prawnym przysługującym od orzeczenia sądu drugiej instancji. Wskazać przy tym należy, że odpowiednie zarzuty nie zostały podniesione w apelacji, a zatem Sąd Okręgowy w ogóle nie musiał i nie powinien zajmować się zarzucanymi obecnie naruszeniami prawa procesowego przez Sąd Rejonowy (zob. uchwałę siedmiu sędziów SN z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55) i w rzeczywistości się nimi nie zajmował.

Za oczywiście bezzasadny musi być również uznany zarzut naruszenia Prawa geodezyjnego i kartograficznego. Opiera się on na założeniach co do faktów w postaci złożenia wniosku lub wniosków do ewidencji gruntów i budynków, co nie zostało objęte ustaleniami faktycznymi Sądów *meriti*. Zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c. w postępowaniu kasacyjnym nie jest dopuszczalne powołanie nowych faktów i dowodów, a Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Wynika z tego, że nie było możliwe czynienie żadnych dalszych ustaleń co do faktów, a bez takich ustaleń nie sposób uznać przedstawionego zarzutu za zasadny.

Pozostałe zarzuty kasacyjne oraz istota sporu w niniejszej sprawie opierają się na twierdzeniu skarżącego, że posiadanie nieruchomości, która miała stać się przedmiotem zasiedzenia, było posiadaniem samoistnym, a nie zależnym. Z twierdzeniem tym nie można się zgodzić, a stanowisko zajęte w tej mierze przez Sądy obu instancji należy uznać za trafne.

W świetle ustaleń faktycznych nie ulega wątpliwości, że nieruchomość została objęta w posiadanie przez ojca wnioskodawcy na podstawie umowy dzierżawy. Władanie rzeczą jak dzierżawca jest wprost wymienione w art. 336 k.c. jako przykład posiadania zależnego, w związku z czym nie może być wątpliwości, że J.S. objął w posiadanie nieruchomość przy ulicy [...] jako posiadacz zależny.

W polskim systemie prawnym, inaczej niż w prawie rzymskim, nie obowiązuje zasada, zgodnie z którą nikt nie może sam zmienić podstawy (zakresu) posiadania (*nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*). W związku z tym nie należy wykluczać, że pierwotne posiadanie zależne nieruchomości w niektórych sytuacjach może ulec przekształceniu w posiadanie samoistne na podstawie samych zachowań posiadacza. Powszechnie przyjmuje się jednak, że przekształcenie takie musi zostać wyraźnie zademonstrowane na zewnątrz. Przyjęcie innego założenia godziłoby w bezpieczeństwo obrotu. Oddanie rzeczy w posiadanie zależne następuje zazwyczaj na skutek decyzji uprawnionego posiadacza samoistnego (właściciela), tak jak to miało miejsce w stanie faktycznym niniejszej sprawy. Właściciel oddający rzecz w posiadanie zależne powinien mieć możliwość uzyskania informacji o ewentualnej zmianie charakteru posiadania przez osobę, której oddał rzecz, tak aby, gdy zmiana taka rzeczywiście nastąpi, móc zastosować odpowiednie środki celem zapobieżenia zasiedzeniu rzeczy i utracie prawa. W związku z tym w orzecznictwie trafnie wskazuje się, że tej mierze posiadacz nie może posłużyć się wynikającym z art. 339 k.c. domniemaniem samoistności posiadania, gdyż samo uzyskanie posiadania na podstawie umowy oddającej rzecz w posiadanie zależne podważa to domniemanie (zob. np. postanowienia SN z 11 października 2013 r., I CSK 5/13, i z 16 października 2015 r., I CSK 885/14).

W stanie faktycznym sprawy ani po stronie wnioskodawcy, ani jego poprzednika prawnego nie można zidentyfikować zachowania, które mogłoby świadczyć o przekształceniu posiadania zależnego w samoistne.

W szczególności nie przemawia za tym wystarczająco fakt oddania wnioskodawcy części nieruchomości do korzystania. Wbrew wywodom skarżącego nie jest wykluczone przyjęcie, iż ojciec wnioskodawcy był do tego uprawniony na podstawie umowy nazwanej przez strony umową dzierżawy. Umowa zabraniała jedynie oddania nieruchomości w poddzierżawę, nie wymieniając obok tego oddania do bezpłatnego używania, tak jak ma to miejsce w art. 698 § 1 k.c. Może to nasuwać wniosek o potrzebie interpretacji *a contrario* właściwego postanowienia umowy. Co więcej, ze względu na swój przedmiot, który z natury rzeczy nie przynosi pożytków w rozumieniu art. 53 k.c., zawarta umowa, mimo nazwania jej

umową dzierżawy, zapewne powinna zostać zakwalifikowana jako umowa najmu. Zgodnie z art. 668 § 1 zd. 1 k.c. najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania. W świetle tego przepisu postanowienia umów ograniczające swobodę oddawania rzeczy osobie trzeciej nie powinny podlegać wykładni rozszerzającej.

Niezależnie jednak od przyjęcia, czy umowa rzeczywiście zabraniała oddawania części rzeczy do bezpłatnego używania, należy wskazać, że takie oddanie mogłoby ewentualnie jedynie oznaczać, że najemca/dzierżawca narusza swoje obowiązki. Samo naruszenie przez posiadacza zależnego rzeczy obowiązków wynikających z umowy, na podstawie której rzecz została mu oddana w posiadanie, nie może być uznane za wystarczające do uznania, że charakter posiadania uległ zmianie.

Również samo opłacanie podatków od nieruchomości nie przemawia wystarczająco za przyjęciem, że po stronie wnioskodawcy albo jego poprzednika prawnego doszło do przekształcenia posiadania zależnego w posiadanie samoistne.

W odniesieniu do tej kwestii w pierwszej kolejności należy podkreślić, że opłacanie podatku nie przesądza samo w sobie o samoistości posiadania, lecz podlega ocenie z uwzględnieniem ogółu okoliczności sprawy (zob. np. postanowienia SN: z 16 września 2011 r., IV CSK 642/10; z 28 lutego 2018 r., II CSK 231/17, i z 12 kwietnia 2019 r., I CSK 368/18). W niniejszej sprawie ustalono jedynie fakt zapłaty podatku przez ojca wnioskodawcy za jeden rok, natomiast przez samego wnioskodawcę za trzy lata. Istotne jest również, że wnioskodawca zaprzestał uiszczania podatków, gdy otrzymał informację, że nie może tego czynić, gdyż nie jest właścicielem. Podkreślenia wymaga wreszcie, że uiszczanie podatku od nieruchomości niekiedy było i jest obowiązkiem nie tylko właściciela i posiadacza samoistnego, ale także innego posiadacza gruntu należącego m.in. do gminy. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w wersji obowiązującej od 1 stycznia 1999 r. do 31 grudnia 2002 r. obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości ciążył na osobach fizycznych, osobach

prawnych oraz jednostkach organizacyjnych niemających osobowości prawnej, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynikało z umowy lub innego tytułu prawnego, a także, jeżeli podmioty te posiadały wymienione nieruchomości bez tytułu prawnego. Od 1 stycznia 2003 r. podobna regulacja zawarta jest w art. 3 ust. 3 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Niezależnie od tego, że wnioskodawca nie wykazał istnienia takich okoliczności, które przemawiają za zmianą charakteru posiadania nabytego przez jego ojca, wskazać można na szereg faktów, które tej zmianie wyraźnie przeczą. W tym kontekście w pierwszej kolejności należy przywołać wydaną decyzję o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. Oczywiście jest, że decyzja taka nie została wydana z inicjatywy samego organu, ale najprawdopodobniej wnosił o to posiadacz nieruchomości. Gdyby posiadacz czuł się właścicielem i zachowywał jak właściciel, nie zabiegałby o nabycie prawa, które zapewnia jedynie posiadanie zależne nieruchomości. Chociaż sam fakt wydania decyzji może świadczyć o charakterze posiadania jedynie w okresie bezpośrednio poprzedzającym jej wydanie, to istotne jest również, że na decyzję o ustanowieniu użytkowania wieczystego, jako na tytuł władania nieruchomością, wnioskodawca powoływał się w toku postępowania o wydanie nieruchomości w 2005 r. Niezależnie od tego, że wymieniona decyzja sama w sobie w ogóle nie tworzy żadnego tytułu prawnego do władania nieruchomości, należy wskazać, że osoba, która czuje się właścicielem i zachowuje jak właściciel, nie powołałaby się na tytuł tego rodzaju, gdyż nawet dla laika pozostaje oczywiste, że z decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego nie wynika prawo własności.

O niesamoistnym charakterze posiadania świadczy również to, że wnioskodawca negocjował z właścicielem zawarcie umowy najmu lub dzierżawy, a także złożenie wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego, które to tytuły prawne dają możliwość zgodnego z prawem posiadania zależnego nieruchomości. W orzecznictwie przyjęto, że skierowana przez posiadacza do właściciela propozycja nabycia własności w drodze umowy nie pozbawia posiadania przymiotów samoistności (postanowienie SN z 11 października 2012 r., III CSK 316/11). Złożenie takiej propozycji jest jedynie wyrazem świadomości posiadacza,

że nie jest on właścicielem, niekoniecznie natomiast oznacza wolę podporządkowania swojego władztwa właścicielowi. Natomiast złożenie propozycji nawiązania stosunku uprawniającego do posiadania zależnego jest niewątpliwym wyrazem woli podporządkowania przez posiadacza swojego władztwa władztwu właściciela, co wyklucza posiadanie samoistne.

Z tych względów skarga kasacyjna została oddalona (art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. oraz art. 13 § 2 k.p.c. i art. 32 ust. 3 ustawy o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. Kwota zwrotu kosztów na rzecz obu uczestników równa jest wynagrodzeniu wynikającemu z § 10 ust. 4 pkt 1 w zw. z § 5 pkt 1, § 2 pkt 8 oraz § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, a także z § 10 ust. 4 pkt 1 w zw. z § 5 pkt 1, § 2 pkt 8 oraz § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

[as]

[ał]