

POSTANOWIENIE

4 lipca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący)

SSN Beata Janiszewska

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 4 lipca 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Gminy Miejskiej C.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Słupsku

z 21 lutego 2020 r., IV Ca 537/19,

w sprawie z wniosku Gminy Miejskiej C.

przy uczestnictwie R. K., J. I. oraz Skarbu Państwa - Starosty C.

o stwierdzenie zasiedzenia,

**uchyła w całości zaskarżone postanowienie i przekazuje
sprawę Sądowi Okręgowemu w Słupsku do ponownego
rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

Beata Janiszewska

Mariusz Łodko

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 11 lipca 2019 r. Sąd Rejonowy w Chojnicach oddalił wniosek Gminy Miejskiej C. o stwierdzenie nabycia przez Skarb Państwa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia (pkt I.) i zasądził na rzecz uczestników R. K. i J. I. kwotę 6.942 zł tytułem kosztów postępowania (pkt II.).

Sąd Rejonowy ustalił, że pierwotnym właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej był J. S., a w roku 1963 na mocy umowy darowizny jej właścicielką stała się jego córka K. K.. Gmina Miejska C. wykonywała prace remontowe w przedmiotowej nieruchomości oraz zawarła umowę z Z. Spółką z o.o., której przedmiotem było administrowanie, konserwacja i bieżące utrzymanie w/w nieruchomości. Gmina Miejska C. wynajmuje lokale w budynku posadowionym na nieruchomości.

Zdaniem Sądu Rejonowego wniosek podlegał oddaleniu ponieważ posiadanie Gminy nie miało charakteru samoistnego, co potwierdzały dokumenty dołączone do wniosku.

Postanowieniem z 21 lutego 2020 r. Sąd Okręgowy w Słupsku oddalił apelację Gminy Miejskiej C. od postanowienia Sądu pierwszej instancji (pkt I.) i rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt II.).

Sąd Okręgowy podzielił i przyjął za własne wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, czyniąc je podstawą swojego rozstrzygnięcia, jak też podzielił dokonaną przez ten sąd ocenę prawną sprawy. Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 321 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd drugiej instancji stwierdził, że kwestia posiadania, nadto posiadania samoistnego, była przedmiotem uwagi Sądu Rejonowego. Jednak ani wnioskodawca, ani tym bardziej uczestniczący przeciw w sprawie podmiot, na rzecz którego miałoby nastąpić stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, nie wykazali podstawowej przesłanki zasiedzenia, jaką jest samoistne posiadanie gruntu przez Skarbu Państwa. W ocenie Sądu Okręgowego takie samoistne posiadanie nie może być dowodzone za pośrednictwem protokołu ustalenia stanu władania gruntami na obszarze miasta C. sporządzonego w 1962 r., stanowiącego podstawę sporządzenia ewidencji gruntów i budynków, z którego ma wynikać, że w tym czasie to właśnie Skarb Państwa był we władaniu przedmiotowej nieruchomości. Z dokumentu tego nie wynika bowiem, jakie konkretnie grunty były przedmiotem władania na obszarze miasta C., w szczególności, czy była to nieruchomość objęta wnioskiem o zasiedzenie. Ponadto wnioskodawca powołał się na dokument, który został przygotowany przez pracownika Prezydium Rady Narodowej (terenowego organu władzy państwowej w PRL), a taki protokół był

dokumentem wewnętrznym poprzednika prawnego wnioskodawcy, ale nie potwierdza on prawa własności Skarbu Państwa do przedmiotowej nieruchomości. Z kolei Skarb Państwa - Starosta C. na potwierdzenie swego posiadania samoistnego przedmiotowej nieruchomości odwołał się do rejestru gruntów sporządzonego na dzień 15 listopada 1964 r., w którym figurował jako właściciel (k. 66). Jednak to, że rejestr gruntów nie jest dokumentem zaświadcującym o prawie własności, potwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 4 marca 2010 r., I CSK 456/09, stwierdzając, że „moc wiążącą ("zaświadczącą") mają zapisy ujęte w art. 20 ust. 1 ustawy z 1989 r. - prawo geodezyjne i kartograficzne, natomiast informacje wymienione w art. 20 ust. 2 ustawy z 1989 r. - prawo geodezyjne i kartograficzne ewidencji są jedynie odtwórcze. Dlatego też dane z ewidencji nie są podstawą ustalania stanu własności nieruchomości, a danych o właścicielu, zawartych w wypisie z ewidencji nie obejmuje domniemanie prawdziwości z art. 244 § 1 k.p.c.". Sąd Okręgowy uznał, że brak samoistnego posiadania Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości jest w tej sprawie ewidentny. Sama Gmina przedstawiła pochodzące w zasadzie dopiero z lat 90-tych XXw. dokumenty dotyczące zawiadywania przez nią lokalami znajdującymi się w nieruchomości przy ul. [...] w C..

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało w całości zaskarżone skargą kasacyjną przez wnioskodawcę, który zarzucił:

- I. naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy, tj.
 1. art. 386 § 4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez jego niezastosowanie i nieuchylenie zaskarżonego postanowienia oraz nieprzekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, w sytuacji gdy Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, gdyż rozpatrywał ją pod względem zasiedzenia przez Gminę Miejską C., a nie przez Skarb Państwa,
 2. art. 387 § 2¹ pkt 1 i 2 k.p.c. przez wadliwe sporządzenie uzasadnienia polegające na braku wskazania w nim faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej,
 3. art. 382 k.p.c. w związku z art. 244 k.p.c. przez odmówienie przez Sąd waloru

dowodowego rejestrowi gruntów sporządzonego na dzień 15 listopada 1964 r., potwierdzającego stan władania nieruchomością przez Skarb Państwa;

II. naruszenie prawa materialnego tj.:

1. art. 336 w zw. art. 172 § 1 k.c. przez błędną wykładnię przejawiającą się w nieprawidłowym rozumieniu pojęcia samoistnego posiadania, podczas gdy dokumenty dołączone do wniosku potwierdzają stan władania wskazanymi w nich nieruchomościami,

2. art. 339 k.c. przez jego niezastosowanie i w rezultacie uchylenie się od przyjęcia domniemania prawnego samoistnego posiadania, pomimo braku podstaw do jego wzruszenia.

Opierając się na tak sformułowanych zarzutach wnioskodawca domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości i rozstrzygnięcia sprawy co do istoty, ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w Słupsku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest uzasadniona.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że nierozpoznanie istoty sprawy ma miejsce także w razie dokonania przez sąd pierwszej instancji oceny prawnej żądania bez ustalenia podstawy faktycznej, co wymagałoby czynienia kluczowych ustaleń po raz pierwszy w instancji odwoławczej. Respektowanie uprawnień stron wynikających z zasady dwuinstancyjności postępowania sądowego uzasadnia w takich wypadkach uchylenie orzeczenia (tak m.in. postanowienie SN z 24 stycznia 2020 r., III CZ 3/20).

Rozstrzygając sprawę, Sąd Rejonowy w ogóle nie poczynił ustaleń dotyczących kluczowych okoliczności istotnych dla oceny zasadności wniosku, w szczególności tego, czy Skarb Państwa posiadał sporną nieruchomość, a jeśli tak, to przez jaki okres taki stan rzeczy trwał, czy objęcie nieruchomości we władanie przez Skarb Państwa odbyło się w ramach sprawowania władztwa publicznego, czy dominialnego. W konsekwencji tych uchybień Sąd nie dokonał oceny charakteru

władania nieruchomością przez Skarb Państwa w okresie wskazywanym w twierdzeniach wnioskodawcy jako okres biegu terminu do jej zasiedzenia przez Skarb Państwa. Ustalenia Sądu pierwszej instancji dotyczyły wyłącznie władania nieruchomością przez Gminę (wnioskodawcę w sprawie), podczas gdy wniosek o stwierdzenie zasiedzenia wskazywał Skarb Państwa jako podmiot, na rzecz którego miało być stwierdzone nabycie własności nieruchomości w tym trybie.

Sąd drugiej instancji – pomimo uchybień na etapie konstruowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia przez Sąd Rejonowy – stwierdził, że ustalenia te akceptuje i przyjmuje za własne, podejmując przy tym po raz pierwszy na etapie postępowania drugoinstancyjnego próbę oceny dołączonych do akt dokumentów z ewidencji gruntów i wynikających z nich wniosków, a jednocześnie ignorując system domniemań prawnych ustanowionych przez ustawodawcę, a istotnych m.in. dla dowodzenia przesłanek zasiedzenia.

Zgodnie z art. 172 k.c. nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia następuje z mocy samego prawa i zależy od spełnienia jedynie przesłanki posiadania samoistnego nieruchomości przez unormowany ustawą okres 20-tu albo 30-tu lat, w zależności od tego, czy objęcie nieruchomości w samoistne posiadanie nastąpiło w dobrej, czy w złej wierze. Dobra wiara posiadacza wpływa więc jedynie na długość terminu zasiedzenia.

W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że posiadanie samoistne oznacza stan władztwa nad rzeczą odpowiadający posiadaniu właścicielskiemu. Posiadacz samoistny włada rzeczą „jak właściciel” (art. 336 k.c.) W szczególności korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią. Równocześnie należy zaznaczyć, że przy długotrwałym posiadaniu nieruchomości możliwe są - na tle konkretnych uwarunkowań - zmiany w sposobie władania nią. Jeżeli dochodzi do przekształcenia posiadania zależnego w posiadanie samoistne, powinno być ono ujawnione w sposób widoczny dla otoczenia (zob. np. post. SN z 8 października 2008 r., V CSK 146/08). O rodzaju wykonywanego władztwa nie decyduje sposób jego uzyskania, lecz sposób władania nieruchomością. Jeżeli władztwo to było wykonywane przez Skarb Państwa i jego organy jako podmioty prawa publicznego,

mamy do czynienia z władztwem w ramach imperium i wówczas do takiego posiadania Skarbu Państwa przed 1989 r. można, w szczególnych okolicznościach, stosować przepis art. 121 pkt 4 k.c. Jeżeli natomiast władztwo to wykonywały w imieniu Skarbu Państwa i na jego rzecz przedsiębiorstwa państwowe, które gospodarowały mieniem Skarbu Państwa przeznaczonym na cele gospodarcze, posiadanie Skarbu Państwa było wykonywane w ramach dominium i zastosowanie tego przepisu co do zasady nie wchodzi w grę, bowiem niewątpliwie nie doszło przed 1989 r. do zamknięcia uprawnionym drogi do dochodzenia wobec Skarbu Państwa roszczeń windykacyjnych czy negatoryjnych wynikających z zajęcia przez przedsiębiorstwo państwowe cudzej nieruchomości na realizowane przez Skarb Państwa cele gospodarcze (postanowienie SN z 18 czerwca 2014 r., V CSK 405/13).

Rozpoznając sprawę Sądy *meriti* błędnie przyjęły również, że świadomość posiadacza, że kto inny jest właścicielem nieruchomości wyklucza możliwość uznania takiego posiadania za samoistne. Okoliczność ta świadczy jedynie o złej wierze posiadacza, ale nie obala zawartego w art. 339 k.c. domniemania samoistności posiadania (tak m.in. post. SN z: 28 kwietnia 1999r, I CKN 430/98; z 5 czerwca 2007 r., I CSK 155/07; z 9 kwietnia 2015 r., V CSK 410/14). W szczególności samoistny posiadacz w złej wierze nie pozbawia swojego posiadania przymiotu samoistności, zwracając się do właściciela z ofertą nabycia własności w drodze umowy.

Podsumowując powyższe, należy stwierdzić, że Sądy rozpoznające przedmiotową sprawę powinny ustalić, czy podmiot, na rzecz którego ma być stwierdzone nabycie własności w tym trybie (Skarb Państwa), spełnił przesłanki z art. 172 k.c., czego w tej sprawie nie uczyniły i co trafnie zarzuciła skarżąca Gmina. Ustalając te okoliczności, trzeba pamiętać, że ustawodawca w ramach systemu ochrony posiadania wprowadził dotyczące go domniemania prawne. Te domniemania to: domniemanie posiadania samoistnego (art. 339 k.c.), domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 k.c.), domniemanie zgodności posiadania ze stanem prawnym (art. 341 k.c.) i domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.).

Przedmiotem domniemania z art. 339 k.c. jest przypisanie określonego charakteru prawnego władaniu rzeczą: po pierwsze - jako posiadania (a nie dzierżenia) i po drugie - jako posiadania samoistnego, a nie zależnego. Zastosowanie tego domniemania pozwala więc na związanie sądu (art. 234 k.p.c.) kwalifikacją władania jako posiadania samoistnego, chyba że zostanie wykazane przeciwieństwo wniosku domniemania (tak postanowienie SN z 26 lutego 2021 r., IV CSK 328/20). Kwalifikacja posiadania jako samoistnego jest oceną prawną i wiąże się z subsumcją ustalonego stanu faktycznego pod określoną normę prawną, co należy do sądu (tak postanowienie SN z 10 listopada 2022 r., II CSKP 1710/22). Co istotne - w rozumieniu art. 336 k.c. - władzę faktyczną nad rzeczą ma nie tylko ten, kto z niej rzeczywiście, efektywnie korzysta, ale także ten, kto ma tylko możliwość takiego korzystania, chociażby nie czynił z niej użytku (postanowienie SN z 16 listopada 2017 r., V CSK 15/17).

Rozpoznając ponownie sprawę, w granicach wniosku o zasiedzenie należy zatem ustalić, czy Skarb Państwa – tak jak to wynika z dokumentów dołączonych do wniosku - władał sporną nieruchomością, w jakim okresie i jaki był charakter tego władania. Nie można przy tym pomijać, że katalog aktów podejmowanych przez posiadaczy samoistnych jest otwarty, a wykonywanie władztwa właścicielskiego, wobec różnorodności stanów faktycznych, jest zawsze kwestią ustaleń i konkretnych okoliczności sprawy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zostało również rozstrzygnięte, że co do zasady władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego, może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia (uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z 26 października 2007 r., III CZP 30/07).

Z dokumentów dołączonych do wniosku wynika, że Skarb Państwa już w 1962 r. władał sporną nieruchomością. Wtedy bowiem sporządzono protokół ustalenia stanu władania gruntami na obszarze miasta C., będący podstawą do założenia ewidencji gruntów. Rzecz jasna rację ma Sąd Okręgowy, że dokumenty te nie dowodzą prawa własności. Wnioskodawca złożył je jednak zupełnie w innym celu. Przedmiotem dowodzenia za ich pośrednictwem był bowiem stan władania nieruchomością (a nie prawo własności) i data zaistnienia takiego stanu rzeczy, czyli przesłanki uzasadniające wniosek.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Beata Janiszewska Mariusz Łodko Agnieszka Jurkowska-Chocyk
[SOP]
[ms]