

Sygn. akt IV CSK 139/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 stycznia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z wniosku K. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.  
przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Starosty D.  
o stwierdzenie zasiedzenia,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 17 stycznia 2017 r.,  
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania  
od postanowienia Sądu Okręgowego w E.  
z dnia 18 listopada 2015 r., sygn. akt I Ca .../15,

- 1) uchyla zaskarżone postanowienie i oddala apelację,**
- 2) orzeka, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania apelacyjnego,**
- 3) orzeka, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 maja 2015 r. Sąd Rejonowy w D. oddalił wniosek K. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, z udziałem w postępowaniu Skarbu Państwa – Starosty D. o zasiedzenie opisanej szczegółowo nieruchomości zabudowanej, położonej w D. Przyczyną oddalenia wniosku była ocena prawna ustalonego przez Sąd pierwszej instancji stanu faktycznego, zgodnie z którą będące pierwotnym poprzednikiem wnioskodawcy – Przedsiębiorstwo Państwowe „D.”, działające przez swoje organy i ich członków miało świadomość, że władana przezeń nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, a więc posiada ją w warunkach złej wiary. Z tego względu okres potrzebny do zasiedzenia wynosił 30 lat, z uznaniem początku jego biegu na koniec września 1990 r., a więc termin zasiedzenia własności nieruchomości nastąpiłby dopiero w 2019 r.

W wyniku złożonej przez wnioskodawcę apelacji Sąd Okręgowy w E. postanowieniem z dnia 18 listopada 2015 r. zmienił postanowienie Sądu pierwszej instancji i stwierdził, że poprzednik prawny wnioskodawcy – firma B. Spółka Akcyjna nabyła z dniem 5 grudnia 2010 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości, o której mowa w sprawie.

Z ustaleń faktycznych, poczynionych przez Sąd Rejonowy wynika, że w latach sześćdziesiątych XX wieku na nieruchomości, będącej według treści księgi wieczystej własnością Skarbu Państwa wzniesiony został budynek, w którym Przedsiębiorstwo Państwowe „D.” prowadziło księgarnię. W wyniku reformy z 1975 r. zarządzanie nieruchomością przeszło w ręce Państwowego Przedsiębiorstwa „D.” Na podstawie ustawy tzw. prywatyzacyjnej z 1996 r. Przedsiębiorstwo Państwowe „D.” zostało w 1999 r. skomercjalizowane jako „D.” Spółka Akcyjna z siedzibą w W., a w 2009 r. nastąpiła zmiana oznaczenia firmy na B. S.A. Z kolei, w wyniku podziału tej spółki w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. roszczenia podnoszone w niniejszej sprawie zostały przeniesione na rzecz obecnego wnioskodawcy, czyli „K.” Spółki z o.o.

W 1991 r. Przedsiębiorstwo Państwowe „D.” zwróciło się o stwierdzenie nabycia prawa użytkowania gruntu oraz własności budynku na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, co spotkało się z odmową i spowodowało wniesienie do sądu

powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przez Starostę D. o ustanowieniu na rzecz następcy prawnego Przedsiębiorstwa użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienia własności posadowionego na nim budynku, z jednoczesnym wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia; postępowanie o zasiedzenie zostało wyłączone do odrębnego rozpoznania.

Zmieniając postanowienie Sądu Rejonowego i stwierdzając zasiedzenie nieruchomości Sąd drugiej instancji uznał, że dokonując oceny stanu faktycznego pominięto domniemanie prawne samoistności posiadania z art. 339 k.c. oraz domniemanie dobrej wiary według art. 7 k.c., a w następstwie – wynikający z tych domniemań rozkład ciężaru dowodu. Bezsporny fakt władania nieruchomością przez poprzednika prawnego wnioskodawcy w zakresie samoistnego posiadania nie został obalony przez Skarb Państwa, który w ogóle nie zgłosił w tym kierunku żadnych dowodów. Podobna sytuacja dotyczyła domniemania dobrej wiary, przy czym jak zaznaczył Sąd Okręgowy przeciwko temu i poprzedniemu domniemaniu nie skutkowały wnioski posiadacza w postępowaniu administracyjnym. W rezultacie, mając na uwadze przepisy obowiązujące do nowelizacji Kodeksu cywilnego ustawą z dnia 31 stycznia 1989 r. i ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. oraz wspomnianej już ustawy z 1990 r., która weszła w życie 5 grudnia 1990 r., a także przyjmując dwudziestoletni okres zasiedzenia, rozpoczynający się od tej daty należało, zdaniem Sądu drugiej instancji uznać zasiedzenie poprzednika prawnego obecnego wnioskodawcy na 5 grudnia 2010 r.

W skardze kasacyjnej Skarb Państwa zarzucił zaskarżonemu postanowieniu naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 336 w związku z art. 172 § 1 i 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że wnioskodawca wykonywał władztwo nad nieruchomością w postaci posiadania samoistnego; art. 339 w związku z art. 6 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie braku obalenia przez Skarb Państwa domniemania prawnego posiadania samoistnego wnioskodawcy. Skarżący wniósł o zmianę w całości zaskarżonego postanowienia i oddalenie apelacji wnioskodawcy, a także zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawca wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego i wspierających je poglądów doktryny wynika, że nawet w okresie obowiązywania zasady jedności własności państwowej (art. 128 k.c. obowiązujący do dnia 1 lutego 1989 r.), wprowadzie przedsiębiorstwo państwowe jako państwowa osoba prawna nie mogło przeciwstawić własnych uprawnień Skarbowi Państwa, ale w stosunkach zewnętrznych z osobami trzecimi miało pozycję taką jak właściciel. Zatem władając oddaną mu w zarząd nieruchomością uznawane było za posiadacza samoistnego, a w relacjach z osobami trzecimi występowało zawsze to przedsiębiorstwo a nie Skarb Państwa, np. realizując samodzielnie roszczenia petytoryjne i posesoryjne. Stanowisko takie, podzielane przez skład orzekający w niniejszej sprawie zostało wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 r., IV CSK 183/11 (nie publ.), w którym powołane zostały liczne wcześniejsze orzeczenia, poczynając od poglądu wyrażonego *expressis verbis* w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 1966 r., I CR 80/66 (OSNCP 1967, nr 2, poz. 24). Taki kierunek rozumowania znaleźć można również w uchwale Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów z dnia 16 października 1961 r., I CO 20/61 (OSN 1962, nr II, poz. 41), w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1963 r., I CR 336/63 (OSNCP 1964, nr 11, poz. 223) oraz w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1984 r., III CZP 28/84 (OSNCP 1985, nr 1, poz. 11). W uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, będącej zasadą prawną, z dnia 18 czerwca 1991 r., III CZP 38/91 (OSNC 1991, nr 10 - 12, poz. 118) znalazło się wprowadzie twierdzenie, że wraz ze zniesieniem zasady jedności własności państwowej nie nastąpiło z mocy prawa przekształcenie uprawnień przysługujących państwowym osobom prawnym do władanego przezeń mienia we własność, bo takie przekształcenie nastąpiło w odniesieniu do budynków dopiero na podstawie powołanej wcześniej w tym uzasadnieniu ustawy z dnia 29 września 1990 r., ale kwestia zarządu nieruchomościami w sensie ich posiadania upodabniającego się do posiadania właścicielskiego jest przywoływana w uzasadnieniu uchwały.

Z dokonanej oceny prawnej wynika, że przedsiębiorstwo państwowe, którego kolejnym następcą prawnym jest wnioskodawca mogło być posiadaczem swego majątku w takim znaczeniu prawnym, jakie posiadaniu nadają art. 336 i nast. k.c. Może się więc wydawać, że po stronie poprzednika prawnego wnioskodawcy została spełniona przesłanka posiadania wymagana do zasiedzenia własności. Jednakże na podstawie ustalonego stanu faktycznego sprawy można to odnieść tylko do samego władania nieruchomością. Zachowania poprzedników prawnych wnioskodawcy oraz samego wnioskodawcy nie można uznać za wystarczające do uznania posiadania samoistnego, wymagającego od posiadacza woli władania rzeczą dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*) w zakresie prawa własności (*animus possidendi domini*). Skarżący Skarb Państwa trafnie wskazuje na trwające od 1991 r. postępowanie, wszczęte przez poprzednika prawnego wnioskodawcy, ale kontynuowane w sprawie ustanowienia na swoją rzecz użytkowania wieczystego gruntu i nabycia własności postawionego budynku, dochodząc do zgłoszonej propozycji jego wykupienia wobec niekorzystnych dla siebie decyzji podejmowanych przez organy samorządowe.

Czynności zmierzające do tego w postępowaniu administracyjnym zostały szczegółowo opisane w uzasadnieniu skargi kasacyjnej i nie kwestionowane w żadnym stopniu w odpowiedzi na skargę. Wyłania się z tego obraz posiadacza, który każe się traktować przez cały czas jak posiadacz zależny (*animus possidendi pro alieno*), nie występując z pozycji właścicielskich aż do skierowania w dniu 2 sierpnia 2013 r. pozwu do sądu, w którym zawiera jako dodatkowy - wniosek o stwierdzenie zasiedzenia. Buduje jednak swoje rozumowanie całkiem przeciwnie do wykazywania, że wystąpiły ustawowe przesłanki zasiedzenia. Wnosi tym pozwem o zobowiązanie Skarbu Państwa do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkowania wieczystego, ewentualnie o sprzedaży nieruchomości. Jest to spowodowane nieuzyskaniem ugody ze Starostą Powiatu D. w sprawie nabycia budynku. Już po wniesieniu tego pozwu, dnia 5 sierpnia 2013 r. wnioskodawca złożył zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego odnośnie do niezłatwienia sprawy administracyjnej przez starostę w terminie.

Należy zatem przyznać słuszność uczestnikowi, który wskazuje w skardze kasacyjnej, że jako pierwszoplanowe żądanie wnioskodawcy znalazło się w pozwie

uzyskanie przez niego użytkowania wieczystego oraz kupienie budynku, a to zupełnie inne oczekiwania i wola posiadacza niż w przypadku zamiaru bycia właścicielem drogą zasiedzenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1975 r., II CR 238/75, OSPiKA 1976, nr 7 - 8, poz. 150 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2014 r., III CSK 299/13, nie publ.). Jako ewentualny zgłoszony został przez wnioskodawcę w postępowaniu, na wypadek nieuwzględnienia przez Sąd żądań głównych, wniosek o stwierdzenie zasiedzenia. Takie postawienie sprawy przez wnioskodawcę świadczy o jego braku woli co do władania nieruchomością jak właściciel i to mimo wskazanych na wstępie uzasadnienia możliwości prawnych za tym właśnie przemawiających.

W każdej sprawie o stwierdzenie zasiedzenia istotne jest ocenienie postawy ubiegającego się o to posiadacza. Jak słusznie podniósł Sąd pierwszej instancji nabycie własności drogą zasiedzenia stanowi jeden z najdalej posuniętych aktów ingerencji w cudze prawo własności, zatem spełnienie przesłanek zasiedzenia nie powinno budzić wątpliwości, a do wystąpienia posiadania samoistnego konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władania rzeczą (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 9, poz. 6 oraz z dnia 12 września 2002 r., IV CKN 1277/00, nie publ.). W rozpoznawanej sprawie zachowanie wnioskodawcy przemawia za brakiem jego przekonania odnośnie do woli wewnętrznej i jej uzewnętrznienia w zakresie prawa własności, a więc co do posiadania samoistnego. Z kolei, jak wynika z przedłożonych dowodów w sprawie, poprzednik prawny wnioskodawcy wyrażał wobec organów reprezentujących interesy Skarbu Państwa wolę korzystania z nieruchomości, ale nie w zakresie prawa własności, co wymagałoby odpowiedniego zaimplementowania, wymaganego od posiadacza samoistnego, nie mającego uregulowanej sytuacji prawnej do rzeczy, którą włada (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, nie publ. i postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11, nie publ., z dnia 18 października 2013 r., III CSK 12/13, nie publ., z dnia z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 271/13, nie publ, z dnia 9 grudnia 2014 r., III CSK 354/13, nie publ. oraz z dnia 19 lutego 2015 r., III CSK 188/14, nie publ.). Sąd drugiej

instancji, zmieniając postanowienie Sądu Rejonowego i stwierdzając zasiedzenie poprzednika prawnego wnioskodawcy nie uwzględnił wskazanych okoliczności przemawiających przeciw wnioskowi o nabycie własności nieruchomości drogą zasiedzenia. Nie jest możliwe zasiedzenie prawa własności nieruchomości (art. 172 § 1 k.c.), jeżeli władanie nieruchomością (*corpus possessionis*) nie ma cechy posiadania samoistnego (art. 336 k.c.) ze względu na brak wykazania woli posiadacza odnośnie do władania nią w zakresie prawa własności (*animus possidendi domini*).

Mając to na uwadze i wobec braku zarzutów w skardze odnośnie do naruszenia w zaskarżonym orzeczeniu przepisów postępowania należało na podstawie art. 398<sup>16</sup> k.p.c. orzec jak w sentencji, rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 1 w związku z art. 390 § 1, art. 13 § 2 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

aj