

Sygn. akt IV CSK 361/17

POSTANOWIENIE

Dnia 18 października 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z wniosku S. P. i H. P.

przy uczestnictwie P. Spółki Akcyjnej w L.

i Skarbu Państwa - Starosty O.

o stwierdzenie zasiedzenia,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 października 2018 r.,

skargi kasacyjnej Rzecznika Praw Obywatelskich

od postanowienia Sądu Okręgowego w O.

z dnia 7 września 2016 r., sygn. akt I Ca [...],

**uchyła zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w O. do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 23 marca 2016 r. Sąd Rejonowy w O. oddalił wniosek S. P. i H. P. o stwierdzenie zasiedzenia na ich rzecz na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej własności działki nr [...]/4 położonej w D..

Sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomość objęta wnioskiem - działka nr [...]/4 o pow. 0,1259 ha - stanowi część działki nr [...]/3 o pow. 0,24 ha położonej w D. gmina K., której właścicielem od 22 czerwca 1972r. jest Skarb Państwa. Począwszy od dnia 5 grudnia 1990 r. nieruchomość ta z mocy prawa stała się przedmiotem użytkowania wieczystego przedsiębiorstwa państwowego Zakładu [...] w W., które 12 lipca 1993 r. przekształcono w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa, która została wniesiona aportem do Z. - [...] spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., która zmieniła nazwę na P. [...], a następnie w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. została przejęta przez uczestnika postępowania P. Spółkę Akcyjną w L.. Wnioskodawcy 30 lipca 1966 r. zawarli związek małżeński, a w posiadanie spornej nieruchomości weszli w 1972 r.

Sąd Rejonowy oddalając wniosek miał na względzie, że zasiedzenie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa do 30 września 1990 r. nie było możliwe. Stwierdził, że wnioskodawcy byli posiadaczami w złej wierze, a do daty uchylecia art. 177 k.c. nie upłynął dwudziestoletni termin zasiedzenia, co oznacza, że termin zasiedzenia wynosił trzydzieści lat, podlegał zgodnie z przepisami przechodnimi skróceniu o połowę, upływał zatem 1 października 2005 r. Jednak w czasie biegu terminu zasiedzenia (5 grudnia 1990 r.) nieruchomość stała się przedmiotem użytkowania wieczystego, co wyłączyło możliwość nabycia jej własności przez zasiedzenie, a stworzyło możliwość nabycia przez zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego, jednak wnioskodawcy nie zgłosili żądania w tym przedmiocie. Z tych też względów uznał za bezprzedmiotowe rozważanie czy posiadanie wnioskodawców miało charakter samoistny czy zależny i jaki był jego czasokres.

Postanowieniem z dnia 7 września 2016 r. Sąd Okręgowy w O. oddalił apelację wnioskodawców dzieląc ustalenia faktyczne i rozważania prawne poczynione przez Sąd Rejonowy. Stwierdził, że z niespornego między uczestnikami stanu faktycznego wynika, że przedsiębiorstwo państwowe zarządzające gruntem nie podjęło stanowczych działań by zapobiec akcji wnioskodawców, co wskazuje na samoistny charakter posiadania, ale w zakresie użytkowania wieczystego, a nie własności.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżył w całości skargą kasacyjną Rzecznik Praw Obywatelskich, wnosząc o jego uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy zgodnie z żądaniem wniosku ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił naruszenie art. 172 § 1 i 2 w zw. z art. 232 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię wyrażającą się w uznaniu, że nieruchomości obciążona prawem użytkowania wieczystego może być przedmiotem zasiedzenia tylko w granicach wyznaczonych przez treść tego prawa podczas, gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu winna prowadzić do uznania, że posiadacz samoistny nieruchomości, oddanej następnie osobie trzeciej w użytkowanie wieczyste może nabyć prawo własności nieruchomości przez zasiedzenie, jeżeli spełnione są przesłanki ustawowe z art. 172 i nast. k.c. Ponadto, stosownie do treści art. 398³ § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zarzucił naruszenie konstytucyjnego prawa do ochrony prawa własności gwarantowanego w ramach art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP z uwagi na pozbawienie wnioskodawców prawa własności przez zasiedzenie, pomimo ustalenia przez Sąd okoliczności faktycznych, z których bezspornie wynikało, że wnioskodawcy spełnili przesłankę samoistnego posiadania nieruchomości i upłynął okres konieczny do nabycia nieruchomości w złej wierze.

Uczestnicy wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądy obu instancji zajęły stanowisko, że w razie oddania nieruchomości

w użytkowanie wieczyste wykluczone jest nabycie jej własności przez zasiedzenie, a samoistny posiadacz może ubiegać się, w odniesieniu do takiej nieruchomości wyłącznie o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie użytkowania wieczystego.

W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2016 r., III CZP 57/16 (OSNC 2017, nr 5, poz. 51) przyjęto natomiast, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może nabyć jej własność przez zasiedzenie. Uchwała ta została co do zasady zaaprobowana w doktrynie i późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2017 r., III CZP 49/16, OSNC - ZD 2018, nr 3, poz. 40 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2017 r., I CSK 299/15, nie publ.) Stanowisko to podziela, w okolicznościach sprawy, skład orzekający w niniejszej sprawie odwołując się do argumentacji przytoczonej w uzasadnieniu uchwały, bez potrzeby jej ponownego przytaczania. Wprawdzie stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy nie może znaleźć automatycznego zastosowania do wszystkich przypadków nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, ale nie budzi wątpliwości konieczność jego stosowania do stanów faktycznych, w których - jak w rozpoznawanej sprawie - nieruchomość stała się przedmiotem posiadania samoistnego prowadzącego do zasiedzenia jeszcze przed oddaniem jej w użytkowanie wieczyste.

Sąd Okręgowy zajmując stanowisko przeciwne nie dostrzegł, że charakter posiadania właścicielskiego jest inny, niż charakter posiadania w charakterze użytkownika wieczystego, art. 172 k.c. nie zawiera negatywnej przesłanki oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, bieg terminu zasiedzenia własności gruntu nie przerywa ustanowienie na nim użytkowania wieczystego, a bieg terminu zasiedzenia własności nie ulega zawieszeniu przez czas istnienia użytkowania wieczystego (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109 i z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, OSNC 2015, nr 1, poz. 6 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 383/07, OSNC - ZD 2008, nr D, poz. 106, z dnia 16 października 2014 r., III CSK 299/13, nie publ., z dnia 19 lutego 2015 r., III CSK 188/14, nie publ., i z dnia 18 marca 2015 r., I CSK 200/14, nie publ.).

Dostrzeżenia wymaga, że w stanie faktycznym sprawy, objęcie nieruchomości w posiadanie mające prowadzić do zasiedzenia nastąpiło jeszcze przed ustanowieniem użytkowania wieczystego. Właściciel nieruchomości będący podmiotem publicznym tolerował posiadanie wnioskodawców kiedy jego władztwo nad rzeczą nie zostało ograniczone przez użytkownika wieczystego i kiedy miał możliwość skorzystania z instrumentów, które pozwalały mu na zakwestionowanie posiadania wnioskodawców, którzy nie legitymowali się tytułem prawnym do władania nieruchomością. Po ustanowieniu użytkowania wieczystego użytkownik wieczysty tak, jak uprzednio właściciel, nie korzystał ze swojego prawa, w takim zakresie, w jakim powinien je wykonywać. W konsekwencji nie doprowadził do przerwania biegu zasiedzenia, a z poczynionych w sprawie ustaleń nie wynika, by miały miejsce po ustanowieniu użytkowania wieczystego jakieś zmiany w faktycznym władaniu nieruchomością przez wnioskodawców. Z przytoczonych względów zarzut naruszenia art. 172 § 1 i 2 w zw. z art. 232 § 1 k.c. okazał się uzasadniony.

Skarga kasacyjna jest środkiem zaskarżenia przysługującym stronom i uczestnikom postępowania, a tylko wyjątkowo podmiotom publicznym dla realizacji określonych celów ponadindywidualnych. Z tych przyczyn, skarga kasacyjna wniesiona przez Rzecznika Praw Obywatelskich musi spełnić dodatkową przesłankę, wskazania okoliczności, które uzasadniają przyjęcie, że przez wydanie zaskarżonego orzeczenia doszło do naruszenia konstytucyjnych wolności oraz praw człowieka i obywatela (art. 398³ § 2 k.p.c.). Mając na względzie, że funkcją zasiedzenia jest dostosowanie, pod pewnymi warunkami, stanu prawnego do układu stosunków faktycznych i ustabilizowanie stosunków prawnych, a przez zasiedzenie, które jest instytucją zgodną z Konstytucją, można nabyć *ex lege* prawo własności (art. 172 k.c.), które jest prawem chronionym na poziomie konstytucyjnym (art. 64 Konstytucji), przyjąć należy, że dodatkowa przesłanka wymagana przez art. 398³ § 2 k.p.c. została przez skarżącego zrealizowana, skoro w świetle poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń wnioskodawcy mogli nabyć własność nieruchomości objętej sporem przez zasiedzenie ze skutkiem na dzień 1 października 2005 r. (por. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK Zb.Urz. 2003, nr A, poz. 82 i z dnia 25 maja

1999 r., SK 9/98, OTK Zb.Urz. 1999, nr 4, poz. 57). Ocenę tę wzmacnia wydanie przez Sąd Najwyższy uchwały w sprawie III CZP 57/16, usuwającej istniejące w tym przedmiocie rozbieżności w orzecznictwie Sądu Najwyższego, kilka miesięcy po wydaniu zaskarżonego postanowienia i na kilka dni przed upływem terminu do jego zaskarżenia przez wnioskodawców, co pozwalało skutecznie skorygować stanowisko zajęte przez Sąd drugiej instancji, sprzeczne z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego Rzecznikowi Praw Obywatelskich, który jako podmiot publicznoprawny korzystał z dłuższego terminu do jego zaskarżenia (art. 398⁵ § 2 k.p.c.).

Sąd Najwyższy nie uwzględnił wniosku skarżącego o wydanie orzeczenia co do istoty sprawy, Sąd Rejonowy uchylił się bowiem od oceny charakteru i zakresu posiadania wnioskodawców w całym okresie biegnącego zasiedzenia i nie odniósł się w tym zakresie do argumentacji uczestnika P. SA w L.. Sąd Okręgowy w motywach rozstrzygnięcia stwierdził wprawdzie, że miało ono w pełnym zakresie obszaru działki [...] /4 i w całym okresie biegnącego terminu charakter samoistny, nie osadził jednak tego stanowiska na dostatecznej podstawie faktycznej i prawnej, nie rozważając argumentacji uczestników w tym przedmiocie, co było konieczne wobec nie zajęcia jednoznacznego stanowiska w tym zakresie przez Sąd pierwszej instancji.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.).