

Sygn. akt IV CSK 49/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 lipca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marcin Krajewski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jacek Grela

SSN Tomasz Szanciło

w sprawie z wniosku U. G.  
przy uczestnictwie E. G. , S. G. i Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta B.  
o stwierdzenie zasiedzenia,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 4 lipca 2019 r.,  
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Skarbu Państwa  
- Prezydenta Miasta B.  
od postanowienia Sądu Okręgowego w B.  
z dnia 24 listopada 2016 r., sygn. akt II Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 11 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy w B. stwierdził, że wnioskodawczyni U. G. nabyła z dniem 29 sierpnia 2013 r. przez zasiedzenie nieruchomości położoną w B. przy ul. O., o łącznej powierzchni 0,0782 ha, w skład której wchodziła między innymi część nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, zapisanej w księdze wieczystej nr (...) o powierzchni 0,0343 ha, oznaczona w opinii biegłego geodety jako projektowana działka nr 14/2.

Sąd Rejonowy ustalił, że zmarły mąż wnioskodawczyni L. G. wybudował na nieruchomości budynek mieszkalny. Decyzją z 29 sierpnia 1983 r. organ administracji nakazał mu natychmiastowe wstrzymanie robót budowlanych i rozbiórkę. Orzeczeniem z 29 października 1983 r. decyzję tę utrzymał w mocy organ II instancji. Przed Sądem Rejonowym w B. toczyło się postępowanie z wniosku U. G. o stwierdzenie, że jej małżonek L. G. z dniem 1 maja 1984 r. nabył przez zasiedzenie własność zabudowanej działki o powierzchni ok. 875 m<sup>2</sup> wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) Prawomocnym postanowieniem z 14 czerwca 2010 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek, przyjmując, że nie upłynął jeszcze wymagany prawem trzydziestoletni termin posiadania, który należy liczyć od daty wydania decyzji administracyjnej nakazującej rozbiórkę, tj. od 29 października 1983 r. Po zakończeniu tego postępowania Urząd Miasta B. dwukrotnie wezwał wnioskodawczynię do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu, łącznie w okresie od 1 lutego 2011 r. do 30 kwietnia 2012 r.

Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska Skarbu Państwa, że po wydaniu rozstrzygnięcia w poprzednim postępowaniu zmienił się charakter władztwa wykonywanego przez wnioskodawczynię nad nieruchomością, a w szczególności, że na skutek zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu jej posiadanie stało się posiadaniem zależnym. W wezwaniach do zapłaty jako podstawę żądania reprezentujący Skarb Państwa Prezydent Miasta B. wskazywał art. 224 § 2 zd. 1 k.c. i art. 225 k.c., które to przepisy odnoszą się do obowiązku zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy przez posiadacza samoistnego. Sąd I instancji podzielił stanowisko wnioskodawczyni, że termin zasiedzenia upłynął 29 sierpnia 2013 r., gdyż trzydziestoletni termin zasiedzenia należy liczyć od daty wydania postanowienia o rozbiórce przez organ administracji

I instancji, w której to dacie mąż wnioskodawczynie niewątpliwie władał już nieruchomością jak właściciel.

Zaskarżonym postanowieniem Sądu Okręgowego w B. z 24 listopada 2016 r. oddalona została m.in. apelacja Skarbu Państwa. Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i ocenę, że uczestnik uznawał wnioskodawczynię za samoistnego posiadacza nieruchomości, co wynikało z treści formułowanych wezwań do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Nie było, zdaniem Sądu Okręgowego, podstaw do przyjęcia, że posiadanie wnioskodawczynie utraciło charakter posiadania samoistnego. Nie zmienia tego uiszczenie należności za bezumowne korzystanie, a nawet zawarcie ugody w zakresie rozłożenia należności na raty. Co więcej, Sąd Okręgowy wskazał, że w piśmie z 11 marca 2014 r. uczestnik wprost dał wyraz temu, że godzi się z aktualnym stanem, a w szczególności z posiadaniem samoistnym przez wnioskodawczynię, biegiem terminu zasiedzenia przeciwko Skarbowi Państwa, a także możliwością stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez wnioskodawczynię po jego upływie. Ponoszenie opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości w ocenie Sądu Okręgowego miało jedynie wpływ na ocenę dobrej lub złej wiary posiadacza, co nie było jednak sporne.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżył Skarb Państwa w części oddalającej wniesioną przezeń apelację, zarzucając naruszenie prawa procesowego i materialnego w postaci:

- art. 382 k.p.c. i art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez pominięcie materiału dowodowego zebranego w sprawie, a w szczególności nieuwzględnienie dokumentu w postaci pisma wnioskodawczynie z 22 sierpnia 2011 r. w kontekście charakteru posiadania nieruchomości jako zależnego;

- art. 328 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie w pełni podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wobec nieodniesienia się do całości zebranego w sprawie materiału dowodowego co do nieruchomości Skarbu Państwa;

- art. 234 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i wadliwe przyjęcie, że nie doszło do obalenia domniemania samoistności posiadania wnioskodawczynie;

- art. 172 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż posiadanie samoistne ma miejsce także w przypadku dobrowolnej płatności na rzecz właściciela wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, występowania o wyrażenie zgody na wytyczenie drogi i wycięcie krzewów, mimo że powyższe prowadzi do pozbycia się przez posiadacza atrybutów właściciela w postaci samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władztwa oraz poprzez niewłaściwe zastosowanie i wadliwe przyjęcie, iż posiadanie wykonywane przez wnioskodawczynię wobec nieruchomości Skarbu Państwa poczynając od 2011 r. miało także charakter samoistny.

Skarżący wniósł o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy, ewentualnie przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w B. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Dwa pierwsze zarzuty skargi kasacyjnej związane są z treścią pisma wnioskodawczyni z 22 sierpnia 2011 r., o którym mowa w odpowiedzi Skarbu Państwa na wniosek (k. 67). W piśmie tym wnioskodawczyni miała potwierdzić uiszczanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy oraz wystąpić z wnioskiem o wyrażenie zgody na podejmowanie działań na nieruchomości w postaci wytyczenia drogi i usunięcie krzewów, co zdaniem skarżącego świadczy o braku woli władania nieruchomością jak właściciel. Pismo o takiej treści nie zostało jednak załączone do odpowiedzi na wniosek i nie znajduje się w aktach postępowania. Skarżący nie zgłaszał również wniosku o przeprowadzenie dowodu z wymienionego pisma i w żaden sposób nie nawiązywał do niego na późniejszym etapie postępowania. W konsekwencji złożenie pisma i jego treść nie były przedmiotem ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, a jedyna wzmianka o nim w uzasadnieniu orzeczenia Sądu I instancji znajduje się w części, w której zrelacjonowano treść stanowiska procesowego Skarbu Państwa. Do treści pisma z 22 sierpnia 2011 r. nie ma również żadnych nawiązań w apelacji ani w orzeczeniu Sądu II instancji.

Ponieważ fakt wystosowania przez wnioskodawczynię wymienionego pisma i jego treść nie są objęte ustaleniami faktycznymi przyjętymi w sprawie, ani

orzekające do tej pory Sądy powszechne, ani Sąd Najwyższy nie mogą go uwzględnić przy ocenie, czy spełnione zostały przesłanki zasiedzenia. Formułowany przez skarżącego zarzut pominięcia pisma z 22 sierpnia 2011 r. jako elementu zebranego w sprawie materiału dowodowego nie może zostać uznany za uzasadniony, gdyż pismo to do materiału dowodowego nie należało - nie zostało złożone w oryginale ani w odpisie, a co istotniejsze - nie przedstawiono również wniosku o przeprowadzenie dowodu z pisma jako dokumentu. Ustalenie faktu złożenia pisma mogłoby wprowadzić hipotetycznie nastąpić na podstawie art. 230 k.p.c., zgodnie z którym, gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane, jednak zastosowanie tego przepisu nie jest dowolne. W wyroku z 10 lutego 2016 r. (I CSK 231/15, OSNC-ZD 2017, nr C, poz. 50) Sąd Najwyższy przyjął, że może to nastąpić jedynie wtedy, gdy brak stanowiska strony przeciwnej stanowi jednoznacznie - po uwzględnieniu wyników całej rozprawy - że nie zamierzała ona zaprzeczyć istnieniu przytoczonych faktów. W wyroku z 19 października 2005 r. (V CK 260/05) Sąd Najwyższy stwierdził z kolei, że fakt niezaprzeczony można uznać za przyznany tylko, gdy strona przeciwna wiedziała, że posłuży on na równi z wynikami dowodów do poczynienia ustaleń faktycznych, w związku z czym obowiązkiem sądu jest uprzedzenie strony o konsekwencjach zaniechania wypowiedzenia się co do tego faktu. Bliższe rozważanie tych kwestii w niniejszej sprawie jest zbędne, gdyż skarżący nie zarzuca naruszenia art. 230 k.p.c., a gdyby nawet zarzut taki został sformułowany, w świetle art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. jego dopuszczalność mogłaby budzić wątpliwości (por. wyr. SN 22 listopada 2017 r., IV CSK 63/17). Zarzuty związane z pismem z 22 sierpnia 2011 r. skarżący formułuje jednak tak, jakby należało ono do materiału dowodowego zebranego w sprawie. Mając to na uwadze, dwa pierwsze zarzuty skargi kasacyjnej należało uznać za bezzasadne.

Zarzut naruszenia art. 234 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. nie ma w rzeczywistości samodzielnego znaczenia, gdyż bezpośrednio wiąże się z zarzutem naruszenia prawa materialnego. W związku z tym zarzuty te należy rozpoznać łącznie.

Kwestią kluczową dla oceny zasadności skargi kasacyjnej jest rozstrzygnięcie, czy dokonywanie dobrowolnej zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozbawiło posiadanie wnioskodawczyni charakteru posiadania samoistnego i spowodowało jego przekształcenie w posiadanie zależne.

Zagadnienie powyższe było już przedmiotem oceny Sądu Najwyższego. W uzasadnieniu postanowienia z 7 kwietnia 2011 r. (IV CSK 425/10, OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 27) stwierdzono, że „posiadacz, który bądź z własnej woli, bądź na podstawie orzeczenia sądowego, płaci właścicielowi za korzystanie z rzeczy, nie może być uznany za takiego, który nie ma potrzeby liczenia się z uprawnieniami właścicielskimi innej osoby, choćby korzystał z niej z wyłączeniem innych osób, pobierał pożytki i dochody, a nawet uważał się za uprawnionego do rozporządzania nią. Płacenie wynagrodzenia za korzystanie z cudzego gruntu wyklucza możliwość uznania posiadania tego gruntu za prowadzące do zasiedzenia posiadanie właścicielskie.” W postanowieniu z 27 listopada 2015 r., I CSK 920/14, znalazło się z kolei stwierdzenie, zgodnie z którym „zapłata wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest czynnością, która przesądza o posiadaniu niesamoistnym, skoro zgodnie z art. 224 i art. 225 k.c. wynagrodzenie takie obowiązany jest zapłacić samoistny posiadacz w złej wierze”. Różnice co do stanowisk zajętych w tych orzeczeniach, które na podstawie zacytowanych fragmentów wydają się daleko idące, w rzeczywistości mogą mieć źródło w odmienności stanów faktycznych, a zwłaszcza w sprecyzowaniu tytułu prawnego zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy - postanowienie z 7 kwietnia 2011 r. zapadło w stanie faktycznym, w którym uczestnicy postępowania posługiwali się pojęciem „czynszu dzierżawnego”.

Rozważając kwestię charakteru posiadania wnioskodawczyni, należy na wstępie wskazać, że zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią włada faktycznie jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym.

Dla przyjęcia, że posiadanie prowadziło do zasiedzenia, niezbędne jest wykonywanie władztwa w sposób odpowiadający treści prawa własności. Oceniając okoliczności faktyczne sprawy z tego punktu widzenia, należy zauważyć, że właściciel nie uiszcza nikomu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Ten aspekt zachowania wnioskodawczyni można więc pozornie ocenić jako sprzeczny z naturą posiadania samoistnego. Z drugiej jednak strony wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przewidziane w art. 224 § 2 k.c. i 225 k.c. jest należne właśnie od posiadacza samoistnego, a więc tego, kto włada rzeczą jak właściciel. Byłoby paradoksem, gdyby realizacja dyspozycji normy (zapłata wynagrodzenia) prowadziła do unicestwienia faktu niezbędnego do wypełnienia jej hipotezy (posiadanie samoistne). Nie zmienia tego okoliczność, że na podstawie art. 230 k.c. przepisy powyższe należy odpowiednio stosować także do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, gdyż wynikająca stąd norma jest już inną normą prawną, która obejmuje odmienną hipotezę.

W związku z powyższym należy przyjąć, że zapłata wynagrodzenia należnego na podstawie art. 224 § 2 k.c. i 225 k.c. nie powoduje utraty przez posiadanie charakteru posiadania samoistnego. Uiszczanie takiego wynagrodzenia nie zaprzecza naturze posiadania, ale stanowi skutek dodatkowej okoliczności w postaci tego, że posiadanie nie jest oparte na tytule prawnym. Płacąc wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, wnioskodawczyni nie pozbawiła się żadnego atrybutu władztwa, które normalnie sprawuje właściciel, a uiszczenie wynagrodzenia nie miało wpływu na faktyczny zakres korzystania przez nią z rzeczy.

Przyjęty wniosek jest aktualny niezależnie od tego, czy zapłata wynagrodzenia następuje dobrowolnie, czy pod przymusem. Dobrowolne uiszczanie wynagrodzenia w większości przypadków oznacza, że posiadacz jest posiadaczem w złej wierze, ale nie pozbawia to jego władztwa charakteru posiadania samoistnego.

Należy również wskazać, że zapłata wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest zachowaniem nakazanym posiadaczowi samoistnemu w złej wierze oraz posiadaczowi w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu powództwa. Nie byłoby racjonalne założenie, że system prawny nakazuje określone zachowanie (zapłatę wynagrodzenia), a jednocześnie z realizacją tego obowiązku

wiąże negatywny skutek (utrata posiadania samoistnego) dla tego, kto spełnia go dobrowolnie. Mogłoby to skłaniać posiadaczy do niepotrzebnego wdawania się w spory sądowe i dopuszczania do prowadzenia egzekucji komorniczej jedynie w tym celu, aby uniknąć utraty swojego statusu.

Przyjęty powyżej wniosek jest zgodny ze sposobem rozumowania, który leży u podstaw ustalonej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego odnoszącej się do przypadku złożenia właścicielowi przez posiadacza oferty nabycia własności rzeczy. Jednolicie przyjmuje się, że taka oferta pochodząca od samoistnego posiadacza w złej wierze nie pozbawia jego posiadania przymiotu samoistności i nie zapobiega możliwości zasiedzenia rzeczy (tak m.in. SN w post. z 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 198; z 7 kwietnia 2011 r., IV CSK 425/10, OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 27; z 15 września 2011 r., II CSK 25/11; z 11 października 2012 r., III CSK 316/11; z 21 listopada 2012 r., V CSK 505/11; z 9 grudnia 2014 r., III CSK 336/13, OSNC-ZD 2016, nr A, poz. 16). Podobieństwo tej sytuacji do rozważanej obecnie polega na tym, że złożenie oferty zakupu, podobnie jak uiszczanie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, nie jest zachowaniem, które mogłoby zostać podjęte przez właściciela. Pomimo, że ofertę składa posiadacz samoistny, jego posiadanie nie traci jednak charakteru samoistnego. Złożenie oferty jest skutkiem faktu, że posiadacz nie jest właścicielem rzeczy i ma tego świadomość, podobnie jak zapłata przez samoistnego posiadacza wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest skutkiem tego, że samoistny posiadacz wie, że nie jest właścicielem i chce realizować obowiązki, jakie w związku z tym faktem nakładają na niego przepisy prawa.

Mając na uwadze wskazane okoliczności, Sąd Najwyższy postanowił jak w sentencji (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).