

Sygn. akt IV CSK 799/15

POSTANOWIENIE

Dnia 25 stycznia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z wniosku M.Z.
przy uczestnictwie [...]
o stwierdzenie zasiedzenia,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 25 stycznia 2017 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania M.G.
od postanowienia Sądu Okręgowego w L.
z dnia 31 grudnia 2014 r., sygn. akt II Ca .../14,

- 1) oddala skargę kasacyjną,**
- 2) oddala wniosek M.Z. o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy w K. stwierdził, że A. C. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w O., oznaczonej na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 4 grudnia 2013 r. jako działka nr 533/1 o powierzchni 0.0205 ha - z dniem 27 maja 2005 r. Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w L. zmienił powyższe postanowienie w zakresie daty zasiedzenia, stwierdzając że nastąpiło ono z dniem 3 października 2006 r. oraz oddalił apelację uczestniczki postępowania M.G. w pozostałej części.

Sąd drugiej instancji podzielił w całości podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, dokonał częściowo odmiennej oceny prawnej. Ustalił, że posiadaczami większej, zabudowanej nieruchomości, której część stanowiła obecna działka nr 533/1, byli w latach 60-tych ubiegłego wieku J. i S. P. W dniu 27 lipca 1969 r. S. P. zawarł z E. T., matką uczestniczki M.G., nieformalną umowę sprzedaży nieruchomości, ustalając datę jej przejęcia jako 23 kwietnia 1970 r. W kwietniu 1970 r. dla nieruchomości została założona księga wieczysta, w dziale II wpisano jako właściciela Skarb Państwa. Kolejnym właścicielem na podstawie komunalizacji została Gmina O. W dniu 9 grudnia 1970 r. Powiatowa Rada Narodowa w O. zawarła z E. T. umowę użytkowania wieczystego działki o powierzchni 0.0668m² na okres 99 lat, w której wskazano, że budynek wznoszony przez użytkowniczkę za jej fundusze odrębne stanowi część składową nieruchomości. W dniu 3 października 1976 r. E. T. zawarła z F. i S. G. nieformalną umowę sprzedaży, której przedmiot oznaczono jako czteroizbowy budynek drewniany, usytuowany w O. na placu o wymiarach 9 x 13 m pod budynkiem i plac 9 x 9 m od domu wzdłuż ulicy za cenę 150.000 zł. S. G. objął w dwa pomieszczenia w drewnianym domu. Posiadanie gruntu obejmowało pas aktualnej działki nr 533, przylegającego do bramy wjazdowej na nieruchomość od strony ul. G., biegnącego dalej wzdłuż linii ciągnącej się od początku bramy wjazdowej do punktu leżącego na wysokości wschodniego końca schodów drewnianego budynku oraz od tego miejsca do punktu położonego ok. 6 metrów od budynku drewnianego i 3 metrów od budynku murowanego wzdłuż jego ściany aż do ul. D. Małżonkowie G. na terenie położonym za chodnikiem uprawiali warzywa i korzystali z bramy od ul. G.

Po śmierci S. G. część nieruchomości zabudowaną budynkiem drewnianym zajmowała nadal żona F. G. oraz ich córka A. C. z rodziną. A. C. była jedynym następcą prawnym z tytułu dziedziczenia po małżonkach G. Manifestacją ich posiadania było zawieranie w imieniu własnym umów: z Gminą O. z dnia 24 czerwca 1994 r. dotycząca budowy przyłącza kanalizacyjnego, z zakładem gazowniczym o dostarczanie gazu do budynku, ubezpieczenia drewnianego budynku mieszkalnego.

M. G. - córka E. T. mieszkała w budynku posadowionym na nieruchomości od 1965 r. do 1978 r., kiedy przeniosła się do murowanego budynku wzniesionego na innej części tej nieruchomości. Pod koniec lat 70-tych wykonała ogrodzenie rozdzielające działkę zgodnie ze stanem posiadania według opisanej linii, które zostało usunięte w latach 80-tych przez córkę F. i S. G. – A. C. Umową z dnia 7 stycznia 1977 r. E. T. darowała M. G. $\frac{1}{2}$ udziału w prawie użytkowania wieczystego. Po jej śmierci w dniu 21 stycznia 1992 r. M. G. nabyła od spadkobierców dalszy udział w tym prawie. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności na podstawie umowy z dnia 24 sierpnia 1999 r.

Nieporozumienia między następcami prawnymi S. G. i E. T., zajmującymi wydzielone części nieruchomości, zaczęły narastać od 2003 r. M. G. w dniu 9 września 2008 r. wytoczyła powództwo o eksmisję A. C. oraz jej córek – M. i A. Z. Postępowanie zostało zwieszane na mocy art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c. Decyzją z dnia 21 kwietnia 2010 r. Starosta O. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia M. G. na rozbiórkę drewnianego budynku mieszkalnego położonego na działce nr 533.

Sąd ocenił, że małżonkowie G. i ich następcy prawni byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze części działki zabudowanej drewnianym budynkiem. Uznał, że zawarcie nieformalnej umowy sprzedaży przez E. T. i wyprowadzenie się M.G. do innego budynku jednoznacznie wskazują jasną i wyraźną wolę rezygnacji z wykonywania uprawnień właścicielskich w tym zakresie. Sąd Rejonowy przyjął dzień komunalizacji (27 maja 1990 r.) jako datę początkową zasiedzenia zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0.0205 ha, oznaczonej jako działka nr 533/1, przy czym na podstawie art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie

ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 53, poz. 321) uwzględnił wcześniejszy okres posiadania, skracając termin zasiedzenia o połowę. Sąd drugiej instancji uznał, że objęcie w posiadanie samoistne części nieruchomości zabudowanej budynkiem drewnianym nastąpiło w dniu 3 października 1976 r., tj. w dacie zawarcia nieformalnej umowy sprzedaży z poprzednikami prawnymi wnioskodawczyni. Stwierdził naruszenie art. 10 cytowanej ustawy, gdyż zaliczenie okresu posiadania może dotyczyć 13 lat, 7 miesięcy i 23 dni. Odpowiednio przyjął, że termin zasiedzenia upłynął z dniem 3 października 2006 r.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w L. wniosła uczestniczka M. G. Skarga, oparta na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), zarzuca uchybienie art. 336 w zw. z art. 232 i 233 k.c., poprzez błędną wykładnię prowadzącą do niewłaściwego zastosowania wyrażającego się w przyjęciu, że poprzednicy prawni wnioskodawczyni byli samoistnymi posiadaczami w zakresie prawa własności, skoro w okresie od 3 października 1976 r. do 24 sierpnia 1999 r. posiadanie można było odnosić jedynie do prawa użytkowania wieczystego; art. 172 § 1 i 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na stwierdzeniu zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem w sytuacji, gdy brak było po stronie wnioskodawczyni samoistności posiadania przez czas konieczny do stwierdzenia zasiedzenia.

Sąd Najwyższy zważył:

Zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia praw rzeczowych, tj. prawa własności, ograniczonego prawa rzeczowego, prawa użytkowania wieczystego, które następuje *ex lege* z upływem oznaczonego terminu wykonywania posiadania, w sposób przewidziany w ustawie, przez osobę nieuprawnioną. Funkcją zasiedzenia jest dostosowanie, pod pewnymi warunkami, stanu prawnego do układu stosunków faktycznych i ustabilizowanie stosunków prawnych. Niemniej ustawodawca, uznając za zasadę konstytucyjną ochronę prawa własności, wprowadził szereg ograniczeń podmiotowych i przedmiotowych wyłączających

możliwość zasiedzenia. Podniesiony w skardze zarzut naruszenia art. 336 w zw. z art. 232 i 233 k.c. oparty jest na założeniu, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć przez zasiedzenie własności nieruchomości. Skarżąca odwołała się w tym zakresie do stanowiska judykatury, tj. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14 (OSNC 2015, nr 1, poz. 6), postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2014 r., III CSK 299/13. Orzeczenia te wskazywały, że w odniesieniu do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wszystkie uprawnienia właścicielskie wykonywane są przez użytkownika wieczystego i tylko on wchodzi w stosunki prawno - rzeczowe z osobami trzecimi, a właściciel nie ma obowiązku interesowania się stanem nieruchomości. Dopuszczenie zasiedzenia prawa własności nieruchomości obciążonej użytkowaniem wieczystym prowadziłoby w konsekwencji do utraty prawa własności przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, które nie mają instrumentów prawnych, umożliwiających ingerencję w uprawnienia użytkownika z tej tylko przyczyny, że nieruchomością włada osoba trzecia. Przyjęto jednak, że dopuszczalne jest nabycie prawa użytkowania wieczystego przez zasiedzenie biegnące przeciwko poprzedniemu wieczystemu użytkownikowi w oparciu o zastosowanie przez analogię przepisów o nabyciu prawa własności, tj. art. 172 - 177 k.c. (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, mająca moc zasady prawnej, z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNC 1976, nr 12, poz. 259). Odmienny zakres posiadania nieruchomości przez właściciela i użytkownika wieczystego wyklucza doliczanie (sumowanie) takiego posiadania do terminu, z upływem którego następuje zasiedzenie innego prawa (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009, nr 7 - 8, poz. 109, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, OSNC 2015, nr 1, poz. 6).

Stanowisko to uległo zmianie. Sąd Najwyższy uchwałą składu siedmiu sędziów z dnia 9 grudnia 2016 r., III CZP 57/16 (dotąd nie publikowane) stwierdził, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może nabyć jej własność przez zasiedzenie. Oparte jest ono na założeniu, że użytkowanie wieczyste jest prawem podmiotowym bezwzględnym w znaczeniu

skuteczności wobec wszystkich innych podmiotów i względny w relacji do właściciela, co do której ustawodawca pozostawił stronom swobodę dookreślenia treści tego prawa w czynności prawnej (umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste) w granicach wyznaczonych przepisami prawa (art. 233 i art. 239 k.c.). Przeznaczenie nieruchomości z zasobu publicznego do ustanowienia na niej użytkowania wieczystego świadczy o zamiarze jej zagospodarowania w oznaczony sposób, a właściciel nie tylko może, ale powinien badać sposób wykorzystywania nieruchomości nadal pozostającej w jego zasobach. Nie ma zatem podstaw do wyłączenia zasiedzenia tego prawa, przy czym zasiedzenie prawa własności nieruchomości obciążonej użytkowaniem wieczystym prowadzi w konsekwencji do utraty prawa własności oraz do wygaśnięcia ustanowionego na nim użytkowania wieczystego. Stanowisko to podziela Sąd Najwyższy rozpoznający przedstawną skargę kasacyjną. Z tych względów zarzut naruszenia art. 336 w zw. z art. 232 i 233 k.c. nie zasługuje na uwzględnienie.

Bezpodstawna jest skarga w części wskazującej na niewłaściwe zastosowanie art. 172 § 1 i 2 k.c. poprzez stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem w sytuacji, gdy brak było po stronie wnioskodawczynie samoistności posiadania przez czas konieczny do stwierdzenia zasiedzenia. Z uzasadnienia tego zarzutu wynika, że uczestniczka kwestionuje w istocie brak przesłanek nabycia użytkowania wieczystego, a nie własności. Odwołuje się bowiem do niedopuszczalności zasiadywania prawa własności nieruchomości obciążonej, do braku znamion posiadania poprzedniczki prawnej wnioskodawczynie w zakresie użytkowania wieczystego wobec nie uiszczenia opłat, braku świadomości prawa ustanowionego na nieruchomości, co nie mogło być skuteczne. Niemniej jednocześnie wskazuje na nieziszczenie się przesłanki upływu terminu zasiedzenia prawa własności, mogącego jej zdaniem biec dopiero od dnia 24 sierpnia 1999 r., tj. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego. Tak postawiony zarzut z przyczyn wskazanych wyżej jest chybiony. Jako początek biegu zasiedzenia trafnie sąd przyjął datę objęcia w posiadanie wydzielonej części nieruchomości zabudowanej drewnianym budynkiem mieszkalnym na podstawie umowy z dnia 3 października 1976 r., mimo jej nieważności spowodowanej niezachowaniem formy aktu notarialnego.

W tym stanie rzeczy skarga kasacyjna, wobec braku uzasadnionych podstaw, podlega oddaleniu (art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Nie znajdując podstaw do odstąpienia od zasady obciążania uczestników postępowania nieprocesowego kosztami związanymi z ich udziałem w sprawie o kosztach postępowania kasacyjnego postanowiono zgodnie z art. 520 § 1 w zw. z art. 398¹⁴ i 391 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

aj

kc