

Sygn. akt IV CSK 85/15

POSTANOWIENIE

Dnia 2 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Mirosława Wysocka

Protokolant Hanna Kamińska

w sprawie z wniosku E. L. i G. L.

przy uczestnictwie Gminy B., H. S., Ł. S. i U. A.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 2 grudnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w B.

z dnia 29 maja 2014 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i oddala apelację oraz
zasądza od Gminy B. na rzecz wnioskodawców kwotę 4500 zł
(cztery tysiące pięćset) złotych tytułem kosztów postępowania
apelacyjnego i kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

E. L. i G. L., po ostatecznym sprecyzowaniu żądania wnosili o stwierdzenie, że z dniem 1 października 2008 r. nabyli przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w B., przy ulicy J. stanowiącej działkę nr 210, o pow. 0,0371 ha, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr [...].

Sąd Rejonowy w B. postanowieniem z dnia 31 stycznia 2014 r. stwierdził, że wnioskodawcy nabyli na prawach wspólności ustawowej z dniem 1 stycznia 2009 r., przez zasiedzenie, własność tej nieruchomości.

Ustalił, że w dniu 24 kwietnia 1964 r. na rzecz K. i J. małżonków Z. ustanowiono na okres 99 lat prawo użytkowania wieczystego działki nr ew. 77 o pow. 6 arów i 14 m², położonej przy ulicy K. 4/5, dla której została założona w Sądzie Powiatowym w B., na podstawie postanowienia z dnia 20 maja 1964 r. księga wieczysta nr [...]. Użytkownicy na działce tej wybudowali dom i zagospodarowali teren budynku. Obok wskazanej nieruchomości, w narożniku ulic K. i J., znajdował się niezagospodarowany teren stanowiącej przedmiot postępowania działki nr 210. Był on zarośnięty chwastami, samosiewami, bez ogrodzenia, przez co wszystkim dostępny. Okoliczni mieszkańcy przechodzili przez ten teren, aby dojść „na skróty” do sklepu i wyprowadzali tam również psy.

Małżonkowie Z. w 1978 r. zawładnęli ten teren, ogradzając nieruchomość płotem ze sztachet w ten sposób, że zaczął on stanowić integralną całość z ich działką nr 77. Uporządkowali ją i dokonali tam własnych nasadzeń. Działka nr 210, objęta we władanie przez małżonków Z., stanowiła wówczas własność Skarbu Państwa. Małżonkowie Z. wybudowali na niej drewniany garaż, wkrótce też wymienili pierwotne ogrodzenie ze sztachet, na płot z przęsłami metalowymi, ogradzając nowym płotem również swoją działkę nr 77 (obecnie nr 211). Płot metalowy znajduje się na działce do chwili obecnej. Od strony ulicy J. w ogrodzeniu - na wprost garażu - zamontowano bramę.

Decyzją z dnia 20 maja 1991 roku stwierdzono, że Gmina B. na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32,

poz. 191 ze zm.) w zw. z art. 5 ust. 1 tej ustawy nabyła nieodpłatnie własność działki nr 210.

W dniu 19 kwietnia 1995 r., małżonkowie Z. sprzedali H. i S. małżonkom S. prawo użytkowania wieczystego działki nr 211 (według poprzedniego oznaczenia działka nr 77), a także własność zbudowanego na niej budynku mieszkalnego. Małżonkowie S. po zawarciu umowy objęli w posiadanie również, stanowiącą z nieruchomości nr 211 integralną całość, działkę nr 210. Korzystali ze stojącego na niej garażu, traktowali ją jako teren rekreacyjny. Nikt nie rościł względem nich pretensji w związku z posiadaniem tej nieruchomości.

Decyzją Prezydenta Miasta B. z dnia 15 kwietnia 1999 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr 211 o pow. 617 m² służące H. S. i S. S. przekształcono w prawo własności. Umową z dnia 18 września 2007 r. H. S., działająca także jako opiekun prawny całkowicie ubezwłasnowolnionego S. S., po uzyskaniu stosownej zgody Sądu, zbyła wnioskodawcom E. L. i G. L., do ich majątku wspólnego, nieruchomość nr 211. Małżonkowie L. po nabyciu własności nieruchomości objęli również w posiadanie działkę nr 210. Postawili na niej huśtawkę, wybrukowali dojazd do garażu, parkują na niej samochody i traktują jako część rekreacyjną nieruchomości.

W rozważaniach Sąd pierwszej instancji podniósł, że zasadniczą przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości nieoparte na tytule, gdyż nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie dotyczy posiadacza samoistnego „niebędącego jej właścicielem”. Stan posiadania współtworzą fizyczny element (*corpus*) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (*animus*) władania rzeczą dla siebie. W przypadku posiadania samoistnego mamy na uwadze *animus domini* (posiadacz samoistny włada rzeczą jak właściciel). W praktyce, o tym z jaki posiadaniem mamy do czynienia, decydują zewnętrzne (a więc widoczne dla otoczenia) przejawy władztwa nad rzeczą.

Odwołując się do ustaleń, Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, że posiadanie działki nr 210 początkowo przez małżonków Z., miało samoistny, właścicielski charakter. Zauważył także, że byli oni traktowani przez sąsiadów jak osoby posiadające tytuł prawny do spornej działki. Jako datę pewną objęcia przez

małżonków Z. działki nr 210 Sąd Rejonowy uznał koniec roku 1978, kiedy był już wybudowany na niej przez tych posiadaczy płot ze sztachet drewnianych.

Podniósł, że małżonkowie S. po nabyciu użytkownika wieczystego działki nr 211 oraz własności znajdującego się na niej budynku mieszkalnego w dniu 19 kwietnia 1995 r. objęli w posiadanie również działkę nr 210 i stanowiła ona wtedy z działką nr 211 integralną całość, tj. znajdowała się w ramach jednego ogrodzenia. Wyraźnie jednak podkreślił, że K. Z. poinformował małżonków S., że „narożnik” nie stanowi jego własności.

Stwierdził, że małżonkowie S. posiadali działkę nr 210 w sposób tożsamy do swoich poprzedników. Korzystali bowiem z terenu tej nieruchomości, stojącego na niej garażu, wykorzystywali, jako miejsce rekreacji i parkowania samochodu. Nie miał również wątpliwości, że po zawarciu umowy notarialnej z dnia 18 września 2007 r. samoistne posiadanie działki nr 210 przeszło na kolejnych nabywców własności działki nr 211, tj. wnioskodawców. Podkreślił, że wnioskodawcy korzystają z tej nieruchomości w sposób niezakłócony, a okoliczność, że nie płacą za nią podatku nie wpływa na ocenę charakteru tego posiadania. Odwołał się także do zawartego w art. 339 k.c. domniemania samoistności posiadania, podnosząc, że wynika z niego, iż osoba, która powołuje się na swoje posiadanie, musi udowodnić tylko fakt władania rzeczą, a uczestniczka postępowania Gmina B. nie wykazywała braku samoistności posiadania wnioskodawców i ich poprzedników.

Sąd Rejonowy ocenił, że objęcie w posiadanie nieruchomości przez małżonków Z. nastąpiło w złej wierze i w związku z tym miał zastosowanie 30 letni termin zasiedzenia (art. 172 k.c.). Podniósł, że zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321, dalej: „ustawa zmieniająca”) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem 1 października 1990 r., stosuje się od tej chwili jej przepisy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Wskazał, że ze względu na to, iż termin zasiedzenia nie upłynął do daty wejścia w życie tej noweli w życie, należało zastosować ustanowioną nową ustawą okres dłuższy, którego początkiem było objęcie nieruchomości w posiadanie samoistne.

Stwierdził, że wobec tego, iż pierwotnie działka nr 210 stanowiła własność Skarbu Państwa obowiązujący od dnia 1 stycznia 1965 r. art. 177 k.c. wykluczał możliwość zasiedzenia działki nr 210. Przypomniał, że zakaz ten obowiązywał do dnia 30 września 1990 r., kiedy na podstawie art. 1 pkt 35 ustawy zmieniającej został uchylony art. 177 k.c. Według zaś art. 10 ustawy zmieniającej, jeżeli przed tym dniem istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po jej wejściu w życie prowadzi do zasiedzenia, biegnie ono od dnia wejścia tej ustawy w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę.

Sąd Rejonowy podkreślił, że działka nr 210 stała się z mocy prawa własnością Gminy B. w wyniku komunalizacji, a art. 10 ustawy zmieniającej ma także zastosowanie do nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 roku stały się z mocy prawa mieniem gminnym (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1995 r., III CZP 174/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 67). Mając na uwadze stan prawny obowiązujący od dnia 1 października 1990 r. wskazał, że w świetle art. 10 ustawy zmieniającej zaliczeniu podlegał cały czas posiadania nieruchomości od objęcia jej w posiadanie przez małżonków Z., tj. od dnia 1 stycznia 1979 r.

Na skutek apelacji Gminy Sąd Okręgowy w B. postanowieniem z dnia 29 maja 2014 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wniosek oddalił. Podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, lecz dokonał ich odmiennej oceny prawnej. W pierwszej kolejności wskazał, że posiadanie działki nr 210 było przenoszone w rozumieniu art. 176 § 1 k.c. i łączny okres posiadania - przy prawidłowym ustaleniu początkowej daty biegu terminu zasiedzenia - małżonków Z., a następnie małżonków S. oraz wnioskodawców przekracza 30 lat. Zwrócił uwagę na to, że K. Z. przy sprzedaży działki nr 211 wprost oświadczył, że działka nr 210 nie jest jego. Zauważył, że Gmina B. z tej okoliczności wywodzi, iż nie doszło do przeniesienia posiadania, a małżonkowie S. samowolnie objęli działkę nr 210 w posiadanie.

Przy ocenie tego zarzutu odwołał się do poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 maja 2013 r. V CSK 269/12, że zgodnie z unormowaniem zawartym w art. 348 k.c. przeniesienie posiadania może nastąpić przez wydanie rzeczy - ponieważ posiadanie jest stanem faktycznym, więc jego przekazanie nie wymaga innej czynności niż faktyczna, nie jest następcą tylko ten, kto wszedł w posiadanie wyzuwając z posiadania poprzedniego posiadacza lub kto objął rzecz, z której posiadania poprzedni posiadacz zrezygnował, a więc ten, kto uzyskał posiadanie w sposób pierwotny, nie zaś pochodny. Podkreślił, że z ustaleń wynika, iż małżonkowie S. nie wyzuli z posiadania małżonków Z., a zatem, iż czynność faktyczna w postaci wydania działki stanowiła w tym wypadku przeniesienie posiadania, i to samo dotyczy także wnioskodawców, gdy nabywali działkę nr 211 od małżonków S.

Podzielił natomiast zarzut Gminy B., że z uwagi na inny byt prawny działek 211 i 210, niemożliwym było samoistne, właścicielskie posiadanie działki nr 210 przez wnioskodawców i ich poprzedników przez okres, który doprowadził do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Podkreślił, że działka nr 211 była przedmiotem użytkowania wieczystego, które dopiero decyzją Prezydenta Miasta B. z dnia 15 kwietnia 1999 r. zostało przekształcone w prawo własności, a wcześniej działka ta - wskutek ogrodzenia działki nr 210 i objęcia jej w posiadanie przez poprzedników wnioskodawców - stanowiła funkcjonalną i gospodarczą całość z działką nr 210, która nigdy w wieczyste użytkowanie nie została oddana.

Według jego oceny brak podstaw do przyjęcia, że w stosunku do działki nr 211 posiadanie miało inny charakter, niż posiadanie działki nr 210. Jego zdaniem okoliczność ta wyklucza przyjęcie, że małżonkowie Z. i małżonkowie S. (do dnia 15 kwietnia 1999 r.) byli samoistnymi posiadaczami o charakterze właścicielskim działki nr 210. Skoro nigdy nie czuli się jej właścicielami, nie płacili za nią żadnych opłat, użytkowali i traktowali tak samo jak działkę nr 211, którą władali, jako użytkownicy wieczystości, trudno przyjąć, że wykonywali samoistne posiadanie właścicielskie.

Podniósł, że samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel (art. 336 k.c.), a takich cech nie można przypisać tym, którzy władają

nieruchomością w zakresie innego prawa, a więc także wieczystemu użytkownikowi władającemu rzeczą cudzą. Dopuszczalne jest zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego przez posiadacza w zakresie tego prawa, ale wymierzone przeciwko użytkownikowi wieczystemu. Posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nie można jednak utożsamiać z posiadaniem właścicielskim. Istotną przesłanką przy ocenie charakteru posiadania jest stwierdzenie, że poprzednicy wnioskodawców zawsze korzystali w podobny sposób z całej nieruchomości składającej się z działek nr 210 i 211, a więc przyłączonej (wskutek ogrodzenia i objęcia w posiadanie z wyłączeniem innych osób) i tej, której byli użytkownikami wieczystymi. Oznacza to jego zdaniem, że władanie przyłączoną działką nr 210 było posiadaniem samoistnym w zakresie prawa użytkowania wieczystego, a zatem nie miało jednak cech posiadania właścicielskiego.

Podniósł, że ze względu na to, iż działka nr 210 nie była przedmiotem użytkowania wieczystego, niemożliwym było nabycie przez zasiedzenie tego prawa (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNC 1976, nr 12, poz. 259), zaś z uwagi na charakter posiadania, które nie było posiadaniem właścicielskim, wnioskodawcy z doliczeniem okresów posiadania swoich poprzedników nie mogli nabyć przez zasiedzenie własności tej nieruchomości, bowiem ich okres właścicielskiego posiadania był zbyt krótki. Dopiero bowiem od dnia 15 kwietnia 1999 r. można datować posiadanie samoistne odpowiadające prawu własności. W rezultacie doszedł do wniosku, że termin prowadzący do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia upłynąłby dopiero z dniem 15 kwietnia 2029 r.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy zarzucili naruszenie art. 172 k.c. i art. 176 § 1 k.c. w zw. z art. 339 k.c. i art. 348 k.c. oraz obrazę art. 231 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie oddalenie apelacji Gminy B.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Użyte w art. 382 k.p.c. pojęcie „materiału” należy rozumieć jako "materiał procesowy", a zatem jest nim poza przeprowadzonymi dowodami, także pozostały

materiał zebrany w sprawie, na który składają się twierdzenia i oświadczenia stron, zarzuty przez nie podnoszone i nawet składane wnioski. Przez pominięcie zebranego materiału należy rozumieć niezajęcie co do niego stanowiska przez sąd np. jego pominięcie przy dokonywaniu ustaleń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2012 r., II UK 144/11). Do naruszenia art. 382 k.p.c. w zw. z art. 328 § k.p.c., które mogłoby stanowić wyjątkowo podstawę skargi kasacyjnej, tj. gdyby taka obraza pozostawała w związku z wynikiem sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r., II CSK 614/11) dochodzi wtedy, gdy sąd wydaje merytoryczne orzeczenie, z pominięciem w całości bądź części istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy materiału dowodowego zebranego także przez Sąd pierwszej instancji (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 337/06 oraz wyrok z dnia 9 czerwca 2005 r., III CK 674/04).

Sąd Rejonowy wykorzystał do dokonania kompletnych ustaleń cały zebrany w sprawie materiał dowodowy, który w zasadzie w sprawie nie był sporny. Dokonując jego subsumpcji pod powołane unormowania prawa materialnego odróżnił fakty od prawa. Należy pamiętać, że kwestia, czy wystąpiło posiadanie samoistne, dobra czy zła wiara, to zagadnienia prawne, a nie ustalenia faktyczne i dlatego o ich wystąpieniu należy wnioskować z ustalonych faktów (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 1935 r., C.II. 658/35, RPEiS 1936, nr 3, s. 639, i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1998 r., III CKN 206/98, OSNC 1999, nr 10, poz. 183). Przyjmując, że wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami działki nr 210 odwołał się także do domniemania unormowanego w art. 339 k.c.

Tymczasem, Sąd Okręgowy wydając orzeczenie reformatoryjne wyraźnie stwierdził, że podziela w całości ustalony stan faktyczny zawarty w wyroku z dnia 31 stycznia 2014 r., tylko dokonuje jego odmiennej oceny prawnej. Nie pominął więc faktów stanowiących elementy prawidłowo ustalonego stanu faktycznego sprawy i dowodów w oparciu o które zostały one poczynione, lecz dokonując jego porównania z hipotezą normy prawnej wyprowadzonej z powołanych przepisów kodeksu cywilnego wywiódł wniosek, że do zasiedzenia nie doszło ze względu na brak samoistności posiadania przez niezbędny do tego okres. Skoro jest to kwestia wymagająca odpowiedzi na pytanie, czy miało miejsce wadliwe

rozumowanie sądu w sferze prawa materialnego, to mieści się ona poza kręgiem zainteresowania prawa procesowego. Z tych względów, nie doszło przy orzekaniu Sądu Okręgowego do pominięcia części materiału procesowego, a zatem do istotnego naruszenia art. 382 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.

Skarżący w skardze kasacyjnej odwołał się także do naruszenia art. 231 k.p.c. podnosząc, że Sąd drugiej instancji na zasadzie swoistego domniemania faktycznego przyjął, że istota i charakter posiadania działki nr 211 automatycznie rozciągały się na sporną działkę nr 210, determinując w ten sposób zależny charakter tego posiadania. Pomijając, że w judykaturze prezentowany jest pogląd, iż dopuszczalne jest w skardze kasacyjnej podnoszenie zarzutów związanych z domniemaniem prawnym (art. 234 k.p.c.), natomiast niedopuszczalne jest konstruowanie zarzutów dotyczących domniemania faktycznego, gdyż stoi temu na przeszkodzie unormowanie zawarte w art. 398² § 3 k.p.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2007 r., I CSK 428/06, z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 400/06, i z dnia 6 listopad 2013 r., IV CSK 119/13, to zarzut należy ocenić jako nietrafny z tego względu, że nie został wykazany jego wpływ na wynik sprawy. Przede wszystkim jednak trzeba podnieść, że Sąd Okręgowy nie wywiódł z wykonywania prawa użytkowania wieczystego działki nr 211 wniosku o realizacji faktycznego władztwa w granicach tego prawa w odniesieniu do spornej działki nr 210, skoro wprost stwierdził, że ta ostatnia nigdy nie była przedmiotem prawa użytkowania wieczystego i nie zakwestionował ustalenia, że K. Z. przy zbyciu działki nr 211 poinformował nabywców, że „narożnik” nie stanowi jego prawa. Małżonkowie S. więc obejmując w posiadanie wydaną im przy okazji tej transakcji przez małżeństwo Z. działkę nr 210 nie obejmowali jej we władanie w zakresie prawa użytkowania wieczystego, skoro takiego charakteru nie miało władztwo wydających w stosunku do zawładniętej w 1978 r. tej nieruchomości. Taki stan rzeczy nie realizuje hipotezy normy wynikającej z art. 231 k.p.c.

Nie można natomiast odeprzeć zarzutów dotyczących obrazy prawa materialnego. Zakres zastosowania zasiedzenia, a więc jego praktyczne znaczenie, w stosunkach prawnych zależy od unormowania w danym systemie prawnym. Na gruncie prawa polskiego w art. 172 § 1 k.c. ustawodawca przewidział zasiedzenie istniejącego prawa własności nieruchomości. Przepisy

zaś o nabyciu nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio do zasiedzenia tylko służebności polegającej na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia (art. 292 k.c.), oraz *per analogiam* do nabycia wieczystego użytkowania, które biegnie przeciwko poprzedniemu wieczystemu użytkownikowi. Dla nabycia przez zasiedzenie prawa podmiotowego mającego tzw. zdolność przedmiotową do zasiedzenia konieczne jest, aby oznaczona osoba znajdująca się *in statu usucapiendi* tego prawa była posiadaczem określonej rzeczy w zakresie prawa, którego zasiedzenie dotyczy. Działka nr 210, była tylko przedmiotem własności, a zatem tzw. przedmiotową zdolność do jej zasiedzenia miało tylko to prawo, a nie nieistniejące w odniesieniu do niej prawo użytkowania wieczystego.

Posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego to faktyczne wykonywanie władztwa nad nieruchomością, z wolą posiadania jej jednak w granicach treści tego prawa. Jest to zatem wykonywanie władztwa nad nieruchomością odpowiadającego uprawnieniom określonym w art. 233 k.c. (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 103/00, niepubl., z dnia 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, niepubl., z dnia 28 czerwca 1973 r., III CRN 154/73, OSNCP 1974, nr 6, poz. 111, z dnia 18 czerwca 1975 r., II CR 238/75, OSPiKA 1976, nr 7-8, poz. 150, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 105/03, niepubl.). W praktyce odróżnienie samoistnego posiadania „jak właściciel” od posiadania „jak wieczysty użytkownik” może nastroczać trudności. Choć na zewnątrz różnica sposobu posiadania może w takim wypadku nie być dostrzegana, to jednak zaznacza się ona w sferze woli posiadacza. Należy jednak pamiętać, że wola odnosi się do treści samego posiadania i nie oznacza chęci nabycia prawa, czyli osiągnięcia określonego skutku prawnego, jaki prawo łączy z konkretnym sposobem posiadania.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego możliwe jest posiadanie jednej nieruchomości jako posiadacz, któremu przysługuje prawo użytkowania wieczystego, które ma charakter posiadania zależnego i w zakresie tego prawa, a sąsiedniej (przyłączonej) jako posiadacz samoistny, więc odpowiadającego prawu własności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009

r., V CSK 183/09). Z ustaleń wynika, że działka nr 210, wtedy stanowiąca własność Skarbu Państwa została objęta w samoistne posiadanie jak właściciel przez małżonków Z. w 1978 r. Przemawia za tym w pierwszej kolejności różny termin objęcia przez nich we władanie działek nr 211 i 210 oraz odmienny sposób w jaki do tego doszło. Nabyli oni we władanie działkę nr 211 wiele lat wcześniej, bo w 1964 r., w wykonaniu uzyskanego prawa użytkowania wieczystego, a więc byli jej posiadaczami wykonującymi to prawo. Przedmiotową działkę nr 210 natomiast „zawłaszczyli” kilkanaście lat później, zdając sobie zresztą z tego sprawę, że jest to nieruchomości skarbowa na której nie powstało prawo użytkowania wieczystego. Uzurpator z natury rzeczy ma przekonanie o tym, że nie jest właścicielem rzeczy objętej w ten sposób w posiadanie, niemniej ma wolę władania nią jak właściciel. Rzutuje to tylko na dobrą albo złą wiarę posiadania, a nie na charakter posiadania. Należy przypomnieć, że posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że jest właścicielem rzeczy, a w złej pozostaje ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, a innej osobie (por. np. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1980 r., III CZP 14/80, OSNCP 1980, nr 9, poz. 161 i uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48).

Skoro małżonkowie Z. w odniesieniu do działki nr 210 i do otoczenia zachowywali się tak, jakby byli jej właścicielami (budowa bez zgody i przeszkód innych podmiotów ogrodzenia garażu, urządzenie ogródka itd.) i tak byli postrzegani przez sąsiadów to było to władztwo, wbrew ocenie Sądu Okręgowego, „jak właściciel”. W skardze kasacyjnej trafnie podniesiono, że niepłacenie podatku od zawłaszczonej nieruchomości skarbowej nie wyłącza możliwości oceny tego władztwa jako posiadania samoistnego. Poza tym, że względu na to, że działka nr 210 nigdy nie była przedmiotem użytkowania wieczystego, to nikt nie miał obowiązku płatności od niej opłaty z tego tytułu, a zatem niepłacenie jej przez Z., a następnie S. nie miało znaczenia dla oceny charakteru ich posiadania. Trafnie jednak skarżący podniósł, że niepłacenie przez kolejnych posiadaczy opłaty za użytkowanie wieczyste przy świadomości braku do niej tytułu prawnego świadczy o tym, iż nie wykonywali tego władztwa w takich w granicach jak użytkownik wieczysty.

Innymi słowy, przedmiotowa nieruchomość znajdowała się bez przerwy w samoistnym posiadaniu „jak właściciel” nieuprawnionego i stanowiła własność państwową, a następnie gminną, aż do upływu terminu jej zasiedzenia.

W prawie polskim nie obowiązuje zasada, że nikt nie może zmienić sobie samowolnie rodzaju lub tytułu posiadania. W związku z tym posiadacz może przekształcić swoje posiadanie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSPiKA 1971, nr 11, poz. 207), ale skuteczność - z punktu widzenia zasiedzenia - takiego przekształcenia wymaga, aby posiadacz uczynił to jawnie, tzn. zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia. Zmiana, która nie została uzewnętrzniona, ograniczająca się tylko do samej świadomości posiadacza, jest prawnie bezskuteczna. Z ustaleń wynika, że podczas biegu terminu zasiedzenia działki nr 210 nie doszło do przekształcenia rodzaju posiadania, i to zarówno w zakresie fizycznego elementu (*corpus*) jak i elementu zamiaru (*animus*) władania rzeczą dla siebie. Zarówno małżonkowie Z., jak i małżonkowie S. oraz wnioskodawcy mieli *animus domini*, tj. władali rzeczą jak właściciel, czyli mieli wolę posiadania działki nr 210 w zakresie własności (*animus rem sibi habendi*; dla siebie, z wyłączeniem innych podmiotów). Trafnie także skarżący, podobnie jak i Sąd pierwszej instancji, odwołali się do domniemania prawnego zawartego w art. 339 k.c. dotyczącego posiadania samoistnego, przy czym dodać należy, że dotyczy ono także posiadania poprzedniego posiadacza (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 281/11, OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 341). Jeżeli posiadacz zdaje sobie sprawę z tego, że na zawłaszczonej przez niego nieruchomości skarbowej nie powstało prawo użytkowania wieczystego, to domniemanie zawarte w art. 339 k.c. działa na rzecz posiadania samoistnego.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.

