

Sygn. akt V CSK 176/18

POSTANOWIENIE

Dnia 26 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Bogumiła Ustjanicz

Protokolant Ewa Zawisza

w sprawie z wniosku Gminy S.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Starosty B.,

Spółki Z. w S., L. M. i A. R.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 26 kwietnia 2019 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki Spółki Z. w S. od postanowienia Sądu Okręgowego w C. z dnia 3 października 2017 r., sygn. akt VI Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w C. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Z. postanowieniem z dnia 27 lutego 2017 r. stwierdził, że Gmina S. nabyła z dniem 15 kwietnia 2007 r. prawo własności nieruchomości zabudowanej, położonej w S. (przy ul. Ż.), oznaczonej nr 3040 o powierzchni 0,5492 ha oraz opisanej na mapie z dnia 3 grudnia 2015 r., wariant I opinii sporządzonej przez geodetę R. K., zarejestrowanej w Powiatowym Ośrodku Geodezyjnym i Kartograficznym Starostwa B. dnia 26 października 2016 r., oraz przyjął, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Ustalił, że rzeczona nieruchomość wchodziła w skład gruntów objętych

przywilejami biskupów krakowskich z 1567 r., z 1574 r. i z 1575 r., zaś król Stanisław August w 1792 r. przyznał chrześcijańskim mieszkańcom Miasta S. dziedziczną własność zajmowanych przez nich gruntów. Rzeczona nieruchomości w 1968 r. została wpisana do rejestru Wspólnoty Leśno-Gruntowej w S.. W 1991 r. Spółka Z. w S. (dalej: Spółka) przekazała na rzecz Gminy rzeczoną nieruchomości na podstawie umowy darowizny z dnia 11 września 1991 r. zawartej w formie aktu notarialnego, która w wyniku powództwa wytoczonego przez Spółkę została uznana za nieważną wyrokiem Sądu Rejonowego w Z. z dnia 18 października 1995 r. ze względu na niewłaściwą reprezentację Spółki. Budynek Urzędu Gminy był budowany w latach 60-tych XX wieku, a Spółka pomagała przy budowie i dawała pieniądze. W kwietniu 1977 r. rozpoczęto prace związane z pomiarem terenu przyszłej budowy. W budynku dawniej mieściła się siedziba Spółki, a obecnie w obu budynkach znajduje się Urząd Miasta i Gminy. Inne położone tam budynki gospodarcze zostały rozebrane. Z udziałem Gminy i Spółki toczyło się wiele postępowań administracyjnych i sądowych. Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 17 listopada 2013 r. zasądził na rzecz Spółki wynagrodzenie za korzystanie przez Gminę S. z części działki nr 3040. Przed budynkiem znajduje się ogólnodostępny parking, a obok budynku dwa parkingi i skwer. Zakres posiadania Gminy został określony w opinii biegłego geodety.

Spółka wniosła apelację od postanowienia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w C. postanowieniem z dnia 3 października 2017 r. oddalił apelację i ustalił, że każda ze stron (powinno być: każdy z uczestników) ponosi koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu apelacyjnym. Potwierdził ustalenia Sądu Rejonowego i ich ocenę prawną. Podkreślił, że wniesione przez Spółkę pozwy o zapłatę za bezumowne korzystanie nie przerwały biegu zasiedzenia. Uznał, że nie nastąpiło zawieszenie biegu zasiedzenia, mimo utraty przez Spółkę organu wykonawczego w okresie od dnia 17 maja 1998 r. do dnia 16 listopada 2008 r., gdy kurator Spółki nie podejmował żadnych czynności zmierzających do odzyskania nieruchomości. Przyjął, że Spółka w ogóle zresztą nie zamierzała występować z żądaniem wydania spornej nieruchomości, a od 1991 r. prezentuje konsekwentną wolę wyzbycia się jej własności na rzecz Gminy. Podzielił pogląd, że nie ma przeszkód do zasiedzenia spornej nieruchomości przez Gminę

jako podmiot władzy publicznej. Wyraził zapatrywanie, że korekty granic zawsze mogą zostać dokonane w postępowaniu o rozgraniczenie w odniesieniu do spornych części nieruchomości po stronie południowej i północno-zachodniej. Spostrzegł, że enigmatyczne i w konsekwencji nietrafne są podniesione w apelacji zarzuty dotyczące okoliczności, że jedna część działki nr 3040 od strony wschodniej i północno - wschodniej jest publicznym parkingiem użytkowanym na podstawie umowy użyczenia zawartej między Gminą S. i Spółką, a druga publicznym skwerem (parkiem, lasem). Podniósł, że nie ma podstaw do przyjęcia, iż posiadanie przez Gminę S. oraz jej poprzednika prawnego nieruchomości miało charakter posiadania w zakresie zbliżonym do użytkowania lub użyczenia. Wyraził przekonanie, że konsekwentnie realizowanym przez ponad 20 lat staraniom Gminy S. o potwierdzenie na jej rzecz prawa własności nieruchomości należy przeciwstawić niespójne i wewnętrznie sprzeczne zachowanie skarżącej, które ulegało na przestrzeni lat zaskakującym zmianom. Za nieskuteczny uznał zarzut, iż Gmina S. w 2003 r. zwróciła się do Spółki o uzyskanie zgody na rozbudowę i remont budynku Urzędu Gminy, skoro nie przeczą samoistności posiadania takie zachowania posiadacza, które świadczą o jego wiedzy, że nie jest on właścicielem, ale jednocześnie wyrażają chęć posiadania rzeczy tak jak właściciel. Oceniał, że orzeczenia zasądzające na rzecz Spółki odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez Gminę z nieruchomości potwierdziły nie tylko prawa właścicielskie Spółki, ale także fakt bezumownego korzystania z niej przez Gminę w ramach samoistnego posiadania. Podkreślił, że samoistnego posiadania Gminy nie wyłącza okoliczność, że ustala ona podatek od nieruchomości wobec Spółki jako właściciela. Przyjął, że nieskuteczny jest zarzut Spółki, iż wykonywała ona swe prawa właścicielskie, udostępniając część działki Przedsiębiorstwu Kolporter na prowadzenie kiosku z prasą i słodyczami, skoro zakres korzystania z nieruchomości w związku z postawieniem kiosku jest całkowicie niewspółmierny z zakresem korzystania przez Gminę, która na nieruchomości ma swoją siedzibę. Nie podzielił też zarzutu dotyczącego korzystania przez Spółkę z budynków gospodarczych co najmniej do 2000 r., gdyż zostały one rozebrane w 1977 r., w 1993 r. i na początku 2000 r. Uznał, że udział Spółki w finansowaniu budowy siedziby Urzędu Gminy nie doprowadził do współposiadania tego budynku przez

Spółkę. W konkluzji przyjął, że rzeczona nieruchomość poczynawszy od dnia 15 kwietnia 1977 r. znajdowała się w samoistnym posiadaniu Skarbu Państwa - Miejskiej Rady Narodowej w S., a z dniem 27 maja 1990 r. Gminy S., która na podstawie art. 176 § 1 k.c. mogła doliczyć czas posiadania poprzednika prawnego, więc wymagany okres 30 lat, ze względu na posiadanie samoistne w złej wierze, upłynął dnia 15 kwietnia 2007 r.

Spółka wniosła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 172 § 1 i 2, art. 175 w związku z art. 122 § 1, art. 175 w związku z art. 123 i art. 336 w związku z art. 172 k.c., oraz przepisów postępowania, mianowicie art. 328 § 2 i art. 382, art. 378 §1 w związku z art. 382 oraz art. 385 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie jest niewątpliwe dążenie Sądów pierwszej i drugiej instancji do przyjęcia, że Gmina S. była posiadaczem samoistnym w złej wierze całej rzeczzonej nieruchomości przez okres 30 lat, co sprawiło, że nabyła jej własność przez zasiedzenie z dniem 15 kwietnia 2007 r. Tymczasem dokonane w tej sprawie ustalenia faktyczne nie dają wyraźnych podstaw do przyjęcia, że Gmina wykonywała posiadanie samoistne w odniesieniu do całej nieruchomości. Nie pozwalają też na jednoznaczne przyjęcie, kiedy Gmina stała się posiadaczem samoistnym w złej wierze. W związku z podniesionym w skardze kasacyjnej zarzutem naruszenia art. 328 § 2 i 382 k.p.c. należy wskazać, że dzień 15 kwietnia 1977 r. jako stanowiący początek biegu zasiedzenia nieruchomości przez Gminę został przyjęty przez Sądy bez wystarczającego uzasadnienia.

Zarzut naruszenia art. 172 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie sprowadza się, po pierwsze, do tego, że okoliczność, iż Gmina wystąpiła do Spółki jako właściciela o wyrażenie zgody na rozbudowę budynku Urzędu Gminy, oznacza, że w ten sposób oświadczyła publicznie, iż nie jest samoistnym posiadaczem nieruchomości. Wiąże się z tym również zarzut naruszenia art. 378 § 1 w związku z art. 382 k.p.c. polegający na niedostrzeżeniu, że uchwała Ogólnego Zebrania Członków Spółki o darowiznie rzeczzonej nieruchomości, przed przystąpieniem stron w roku 1991 r. do zawarcia umowy darowizny, została zatwierdzona przez zarząd Gminy, co oznacza uznanie przez

nią prawa właściciela do rozporządzania nieruchomością i wyklucza samoistność posiadania tejże nieruchomości przez Gminę. Zarzuty te polegają na oczywistym nieporozumieniu, skoro generalnie wyłączają sytuację, gdy jedna osoba jest właścicielem określonej nieruchomości, zaś inna jej posiadaczem samoistnym. Prowadziłoby to absurdalnie do uznania bezprzedmiotowości regulacji przyjętej w art. 172 k.c. Podobnie należy ocenić zarzut związany z decyzjami podatkowymi wydawanymi przez Gminę w odniesieniu do nieruchomości.

Po drugie, w skardze kasacyjnej kwestionuje się ocenę, że również znaczna część nieruchomości usytuowana poza obrębem ogrodu znajduje się w posiadaniu samoistnym Gminy. Wiąże się z tym także zarzut naruszenia art. 336 k.c. w związku z art. 172 k.c. przez przyjęcie, że władanie częścią drogi publicznej, parkingami, chodnikami i skwerami prowadzi do zasiedzenia, gdy tymczasem jest o władanie o charakterze władztwa publicznego, sprawowane *pro publico bono*. Zarzuty te, podnoszone już wcześniej w apelacji od postanowienia Sądu Rejonowego, nie zostały przekonywająco zakwestionowane przez Sąd Okręgowy. Jedynie zarzut związany z udostępnieniem części działki Przedsiębiorstwu Kolporter na prowadzenie kiosku z prasą i słodyczami można pominąć zgodnie z regułą *de minimis non curat praetor*.

Zarzut naruszenia art. 175 w związku z art. 122 § 1 k.c. (a raczej art. 122 § 1 w związku z art. 175 k.c.) przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że koniec okresu zasiedzenia może przypadać na czas, w którym właściciel był reprezentowany przez ustanowionego dla niego w trybie art. 42 k.c. kuratora osoby prawnej, polega na nieporozumieniu. Artykuł 122 § 1 k.c. z natury rzeczy nie odnosi się do osób prawnych, które nie mogą mieć ograniczonej zdolności do czynności prawnych.

Trafny jest natomiast zarzut naruszenia art. 175 w związku z art. 123 k.c. (a raczej art. 123 w związku z art. 175 k.c.) przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Wytoczenie przez Spółkę powództwa o stwierdzenie nieważności umowy darowizny rzeczowej nieruchomości stanowi bowiem bez wątpienia czynność przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 k.c. Należy jednak w związku z tym podkreślić, że zawarcie przez Spółkę z Gminą

wspomnianej umowy darowizny, nieważnej ze względu na niewłaściwą reprezentację Spółki, doprowadziło do tego, że Gmina od dnia zawarcia tej umowy może być uważana za posiadacza samoistnego w zasadzie całej nieruchomości, i to w dobrej wierze, w rozumieniu art. 172 § 1 k.c. Wynika to *a contrario* z uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91 (OSNC 1992, nr 4, poz. 48), zgodnie z którą osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze. Trzeba dodać, że prawomocne stwierdzenie nieważności wspomnianej umowy darowizny nie unicestwiło ani posiadania samoistnego, ani dobrej wiary Gminy.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

jw