

POSTANOWIENIE

Dnia 10 maja 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Grzegorzczak (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "S." w W.
przy uczestnictwie Miasta W.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 10 maja 2019 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 28 września 2017 r., sygn. akt V Ca [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie w części w jakiej Sąd
Okręgowy w W. zmienił postanowienie Sądu
Rejonowego w W.
i uwzględnił wniosek o zasiedzenie (pkt I ppkt 1) oraz orzekł
o kosztach postępowania (pkt I ppkt 3, 4 oraz pkt III)
i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W.
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił w całości wniosek Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „S.” w W. o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości położonych w W. przy ul. Ś. [...] jednej oznaczonej jako działka[...]2 o pow. 278 m² oraz drugiej oznaczonej jako działka [...]1 o pow. 86 m².

Jak ustalił Sąd Rejonowy obie nieruchomości mają urządzone księgi wieczyste. Nieruchomość przy ul. Ś. była objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu na obszarze m.st. W. (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze z. – dalej jako dekret warszawski) i ostatecznie po komunalizacji stała się z dniem 27 maja 1990 r. własnością Dzielnicy – Gminy W. – [...]. „S.” Związek Gospodarczy Spółdzielni Rzeczypospolitej Polskiej w W. nabył nieruchomość przy ul. Ś. w 1946 od R.K., a w 1947 r. uzyskał zgodę na wykonanie robót remontowych polegających na odbudowie budynku trzypiętrowego i doprowadzenie go do stanu pierwotnego. Orzeczeniem administracyjnym z dnia 22 listopada 1963 r. Prezydium Rady Narodowej m. W. odmówiło Związkowi Gospodarczemu przyznania prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Dnia 10 grudnia 1990 r. „S.” Związek Spółdzielni Spożywców w likwidacji przekazał Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „S.” domy wielomieszkaniowe, między innymi położone przy ul. Ś.. Spółdzielnia od 1992 r. zmieniła nazwę na Spółdzielnia Mieszkaniowo Budowlana „S.”. Wszczęte na wniosek tej Spółdzielni w 2004 r. postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 22 listopada 1963 r. zostało ostatecznie umorzone.

Jak dalej ustalił Sąd Rejonowy, działka nr [...]1 jest terenem ogólnodostępnym, zaś na działce nr [...]2 jest zlokalizowany budynek, którego ściany zewnętrzne nie stanowią granicy działki. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 287 m², a powierzchnia działki [...]2 wynosi 278 m². Sąd Rejonowy oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia własności obu działek uznając, iż nie została spełniona przesłanka samoistnego posiadania tej działki. Sąd Rejonowy uznał też, że nie jest dopuszczalne stwierdzenie zasiedzenia działki [...]2 zabudowanej

budynkiem, którego ściany zewnętrzne wykraczają poza granice działki. Natomiast podział budynku, który znajduje się na odrębnych nieruchomościach, jest możliwy tylko przy jego funkcjonalnej i architektonicznej podzielności według płaszczyzn pionowych.

Na skutek apelacji wnioskodawczyni Sąd Okręgowy w W. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uwzględnił wniosek co do działki [...]2 stwierdzając zasiedzenie jej własności bez podania daty upływu terminu zasiedzenia.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wnioskodawczyni oraz jej poprzednicy prawni od 1946 r. nieprzerwanie są posiadaczami samoistnymi tej działki. Traktowali oni nieruchomość jako swoją własność, o czym świadczy odbudowanie budynku mieszkalnego, ustanowienie spółdzielczych własnościowych praw do lokali, pobieranie czynszu od zajmujących lokale w budynku. Oceny tej nie zmienia zwrócenie się przez wnioskodawczynię o ustanowienie użytkowania wieczystego, ponieważ takie zachowanie nie świadczy o wyzbyciu się zamiaru władania nieruchomością jak właściciel, lecz jedynie o tym, iż posiadacz ma świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości i zmierza do jego wcześniejszego uzyskania.

Uczestnik postępowania Miasto W. wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu drugiej instancji w części uwzględniającej wniosek o zasiedzenie. Zarzucił w niej naruszenie prawa materialnego tj. art. 172 w zw. z art. 336 k.c. przez przyjęcie, że wnioskodawczyni i jej poprzednicy prawni posiadali nieruchomość objętą wnioskiem o zasiedzenie jako posiadacze samoistni a także naruszenie art. 46 § 1, 47 § 1 i 2 i art. 48 k.c. przez stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości zabudowanej budynkiem w sytuacji, gdy część tego budynku wykracza poza granicę tej działki, a podział fizyczny budynku nie został przeprowadzony.

Na tej podstawie Uczestnik wniósł uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie apelacji wnioskodawczyni.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z poczynionymi w sprawie ustaleniami i wnioskami, jakie na ich podstawie wyciągnął Sąd drugiej instancji, wnioskodawczynie oraz jej poprzednicy prawni korzystali z nieruchomości gruntowej w taki sposób, jakby mieli do niej prawo własności. Jako przykłady pozwalające uznać posiadanie przedmiotowej nieruchomości za posiadanie samoistne słusznie wskazano odbudowę budynku mieszkalnego, prowadzenie kosztownych remontów, dysponowanie lokalami znajdującymi się w budynku przez ustanowienie spółdzielczych praw do lokali, pobieranie czynszu od osób zamieszkujących w lokalach. Właściciele nieruchomości sąsiednich traktowali wnioskodawczynię jako właściciela nieruchomości objętej wnioskiem.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwaliło się trafne stanowisko, że właściciel nieruchomości, który utracił jej własność z chwilą wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. W. (Dz. U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279), jeżeli nadal włada nieruchomością, pozostaje jej posiadaczem w złej wierze (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2006 r., I CK 233/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 173, z dnia 1 grudnia 2010 r. I CSK 35/10, nie publ., z dnia 11 lutego 2010 r., I CSK 322/09, nie publ., z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 293/10, nie publ., z dnia 6 września 2012 r., I CSK 19/12, nie publ.).

Nie przekonuje w tym zakresie stanowisko uczestnika postępowania odwołującego się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1971 r. (III CZP 99/70, OSNC 1972/2/22), że w każdym przypadku dotychczasowi właściciele, którzy władają nieruchomościami objętymi dekretem warszawskim, mają pozycję posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 k.c., albowiem czynią to za milczącą lub wyraźną zgodą państwa, jako właściciela. Wszystko bowiem zależy od konkretnych ustaleń faktycznych. Jeżeli dotychczasowi właściciele gruntów warszawskich, pomimo utraty ich własności w dalszym ciągu władali w ten sam sposób nieruchomością, to już od chwili wejścia w życie dekretu warszawskiego ich posiadanie miało charakter samoistny. Nie można też wykluczyć przekształcenia dotychczasowego samoistnego posiadania w posiadanie zależne

jak i przekształcenia posiadania zależnego w posiadanie samoistne uprawniające do uzyskania prawa własności z upływem określonego czasu. Zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy we wskazanym w skardze kasacyjnej wyroku z dnia 1 czerwca 2017 r. (I CSK 587/16, nie publ.) wydanym w sprawie, w której przez określony czas dotychczasowy właściciel korzystał z nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy zawartej ze Skarbem Państwa, a nie wystąpiły w późniejszym czasie zdarzenia, które świadczyłyby o przekształceniu przez wnioskodawcę posiadania zależnego w posiadanie samoistne. Tym samym Sąd Najwyższy nie wykluczył, iż posiadanie dotychczasowego właściciela gruntów warszawskich i jego następców może mieć samoistny charakter (podobnie Sąd Najwyższy w nie publ. postanowieniach z dnia 10 maja 2019 I CSK 627/18 oraz z dnia 10 kwietnia 2018, I CSK 731/17.)

W rozpoznawanej sprawie zostało dotychczas wykazane, że wnioskodawca i jego poprzednicy prawni korzystali z spornej nieruchomości jakby mieli do niej prawo własności i nie istniał problem przekształcenia ich posiadania z zależnego na samoistne.

Oceny dotyczącej samoistnego charakteru posiadania nie zmienia samo zwrócenie się przez poprzedników posiadacza samoistnego o przyznanie własności czasowej (o ustanowienie użytkowania wieczystego - zob. art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach Dz. U. 1961, Nr 29, poz. 159) w trybie dekretu warszawskiego. Poza utrwalonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądem, że samoistne posiadanie wymagane dla zasiedzenia może istnieć także wówczas, gdy posiadacz wie, iż nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był właścicielem, mimo że jest świadomy tego, iż wykonywane prawo mu nie przysługuje (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2012 r., V CSK 505/11, nie publ.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2011 r., IV CSK 425/10, nie publ.) trzeba uwzględnić, że złożenie wniosku dekretowego było tylko realizacją uprawnień przysługujących wywłaszczonemu właścicielowi gruntów warszawskich lub jego następcom prawnym, a zatem stanowiły wyraźny przejaw woli odzyskania formalnego prawa do władania nieruchomością. Sąd drugiej instancji nie dokonał żadnych ustaleń dotyczących innych wniosków o uzyskanie

praw do nieruchomości a wnoszące skargę kasacyjną Miasto W. poprzestało jedynie na stwierdzeniu, że wnioskodawczyni w toczącym się postępowaniu administracyjnym, popiera wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego.

Pomimo bezpodstawności dotychczasowych zarzutów, ocenionych na gruncie wiążących Sąd Najwyższy ustaleń, ostatecznie skarga kasacyjna uczestnika podlega uwzględnieniu. Jest to wynik uznania naruszenia wskazanych w skardze przepisów tj. art. 46 § 1, 47 § 1 i 2 oraz art. 48 k.c. przez stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym działki [...]2 pomimo tego, że ściany posadowionego na tej nieruchomości budynku wychodzą poza granice tej działki, a nie został dokonany podział tego budynku według płaszczyzn pionowych biegnących wzdłuż granicy działki.

Budynek trwale związany z gruntem jest jego częścią składową i nie może być odrębnym od niego przedmiotem własności i innych praw rzeczowych chyba, że ustawa stanowi inaczej (art. 47 § 1 i 48 k.c.). Jeden z takich wyjątków przewidują przepisy o użytkowaniu wieczystym.

W judykaturze dotyczącej spraw o dział spadku oraz o zniesienie współwłasności przyjęto, że dopuszczalny jest podział budynku według płaszczyzn pionowych wraz z gruntem, jeżeli w wyniku tego powstają odrębne budynki. W tym wypadku linia podziału musi przebiegać według płaszczyzny, którą stanowi ściana wyraźnie dzieląca budynek na dwa odrębne budynki, przy czym może to być ściana już istniejąca lub wykonana w tym celu. O odrębności powstałych z podziału budynków mówić można wówczas, jeżeli tworzą one zamkniętą w sobie funkcjonalną całość lub gdy uzasadnione interesy właścicieli w tym zakresie gwarantuje ustanowienie odpowiednich służebności. Linia podziału budynku nie może odbiegać od linii podziału działki, zgodnie bowiem z zasadą wyrażoną w art. 48 k.c., budynki trwale gruntem związane są częściami składowymi gruntu (zob. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66, z dnia 4 grudnia 1973 r., III CRN 290/73, OSPiKA 1974, nr 12, poz. 259,

z dnia 10 września 1979 r., III CRN 143/79, OSNCP 1980, nr 6, poz. 42, z dnia 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, nie publ., z dnia 10 marca 1993 r., I CRN 13/93, nie publ., z dnia 20 stycznia 2000 r., ICKN 355/98, nie publ. i z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, nie publ.). Jest oczywiste, że taki podział budynku musi nastąpić zgodnie z prawem (decyzja organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, orzeczenie sądu przy dziale spadku lub zniesieniu współwłasności).

Jeżeli nie jest możliwy podział budynku wzdłuż płaszczyzn pionowych, budynek ten nie może należeć do części składowych kilku sąsiadujących ze sobą nieruchomości gruntowych. Część takiego budynku nie może być odrębnym przedmiotem własności, nie stanowiłaby ona samodzielnie budynku w rozumieniu prawa cywilnego. Dlatego Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 kwietnia 2007 r. (III CZP 27/07, ze względu na treść art. 58 § 1 w związku z art. 47 § 1 k.c. uznał za nieważną umowę przeniesienia własności części nieruchomości, bez jednoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku.

Dotychczasowe uwagi odnoszą się także do zasiedzenia jako sposobu nabycia własności przez upływ czasu. Przedmiotem zasiedzenia może być tylko rzecz jako przedmiot materialny (art. 45k.c.), mogąca być przedmiotem własności i obrotu cywilnoprawnego oraz indywidualnego posiadania.

Dotychczasowe rozważania prowadzą do wniosku, że nie można nabyć przez zasiedzenie własności nieruchomości gruntowej wraz z należącym do części składowej budynkiem, jeśli w granicach nieruchomości pozostaje tylko część budynku, chyba że możliwy jest jego podział wzdłuż płaszczyzny pionowej biegnącej w granicy z sąsiednią nieruchomością.

Ponieważ Sąd drugiej instancji nie uwzględnił tych okoliczności Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

aj