

POSTANOWIENIE

Dnia 4 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku J. S. i M. S.

przy uczestnictwie Miasta Stołecznego Warszawy, B. B., I. K., G. T., W. C. i J. S. o
stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 4 grudnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Miasta Stołecznego Warszawy

od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 kwietnia 2014 r., sygn. akt V Ca 1712/13,

1. oddala skargę kasacyjną;

**2. zasądza od uczestnika postępowania Miasta
Stołecznego Warszawy na rzecz wnioskodawców
J. S. i M. S. po 1800 zł
(jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu
kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy J. i M. S. w dniu 6 maja 2009 r. wnieśli o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości położonej w W. przy ul. [...], o powierzchni [...], stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym [...] z obrębu [...], będącej częścią nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [...], wskazując jako uczestników postępowania Miasto Stołeczne Warszawa, B. B. oraz I. B.. W toku postępowania do udziału w sprawie w charakterze uczestników wezwani zostali G. T., W. C. i J. S.. Postanowieniem z dnia 20 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli w Warszawie oddalił wniosek.

Sąd ustalił, że objęta wnioskiem nieruchomość zabudowana jest domem mieszkalnym, parterowym, typu bliźniak, podzielonym na dwie części ze wspólną ścianą, usytuowaną na granicy działek ewidencyjnych [...] i [...]. Właścicielami tej nieruchomości są w $\frac{1}{2}$ miasto stołeczne Warszawa, w $\frac{1}{4}$ B. B. i w $\frac{1}{4}$ A. b.. W 1944 r. nieruchomość objęli w posiadanie i zamieszkali na niej C. i A. S. - rodzice wnioskodawcy J. S. Od 1964 r. byli oni wyłącznymi posiadaczami tej nieruchomości. W dniu 19 lipca 1972 r. zmarł J. S.. Po jego śmierci nieruchomością władała A. S.. W latach 1972-1979 r. mieszkali na niej także wnioskodawcy. A. S. zmarła w dniu 4 listopada 1991 r. Odtąd opiekę nad nieruchomością sprawował J. S., który bywał na niej, wykonywał prace porządkowe i trzymał na niej swój samochód. Gdy jednak stan domu uległ pogorszeniu, zaniechał wchodzenia do środka budynku. Nie czynił żadnych prac remontowo-naprawczych zarówno wewnątrz domu, jak i na zewnątrz, albowiem w jego przekonaniu nie miał do tego prawa.

Oddalając wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości Sąd Rejonowy uznał, że od 1944 r. znajdowała się ona w posiadaniu samoistnym C. i A. S.. Po stronie wnioskodawców, opiekujących się nieruchomością od śmierci A. S. do chwili obecnej, brak jednak zamiaru władania nią jak właściciele. Nie wykonywali oni żadnych bowiem prac remontowych, wskazując, że nie czuli się jej właścicielami. Oceny tej nie zmieniał fakt, że od śmierci A. S. opłacali oni z własnych środków podatki.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 20 listopada 2012 r. wnieśli wnioskodawcy. Sąd Okręgowy w Warszawie zmienił to postanowienie w ten sposób, że postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2014 r. stwierdził nabycie przez J. i M. małżonków S. przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2005 r. własności nieruchomości objętej wnioskiem.

Sąd Okręgowy zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego. W kwestii oceny materialnoprawnej wniosku podzielił pogląd Sądu pierwszej instancji co do samoistnego charakteru posiadania nieruchomości przez poprzedników prawnych J. S.. Za zasadny uznał jednakże zarzut naruszenia art. 336 k.c. w zakresie, w którym Sąd Rejonowy przyjął, że przesłanką samoistności posiadania jest poczucie posiadacza pozostawania właścicielem rzeczy. Przyjął, że nie świadczy o niesamoistności posiadania to, iż wnioskodawcy nie wykonywali na nieruchomości prac remontowych, gdyż nie czuli się jej właścicielami. Podniósł, że wnioskodawcy w sposób absolutnie niezależny od innych osób władali przedmiotową nieruchomością i od śmierci A. S. byli jej posiadaczami samoistnymi. Ich posiadanie zarówno w sferze *corpus possessionis*, wyrażające się we władaniu rzeczą, jak i w sferze *animus possidendi*, polegające na nastawieniu do wykonywania władztwa, miało charakter właścicielski, odpowiadający wymaganiom wskazanym w art. 336 k.c. i zgodny z zakresem władania właściciela określonym w art. 140 k.c. Świadomość posiadacza co do przysługiwania albo nieprzysługiwania mu prawa, które wykonuje wobec rzeczy, ma znaczenie jedynie dla oceny jego dobrej albo złej wiary i wpływa jedynie na długość terminu zasiedzenia. O tym zaś, czy posiadanie jest samoistne, decyduje stan woli posiadacza i jej uzewnętrznienie. Posiadacz, który wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać nieruchomość jak właściciel i tę wolę manifestuje, jest posiadaczem samoistnym.

Sąd drugiej instancji podniósł, że kluczowe znaczenie ma to, że poprzednicy prawni J. S. byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości do śmierci, a potem objęli ją w posiadanie wnioskodawcy. Nie doszło do obalenia domniemania samoistności posiadania wnioskodawców, jak również do wykazania, że posiadanie poprzedników prawnych J. S. po ich śmierci zostało przekształcone przez niego i jego żonę w posiadanie zależne. Do celów stwierdzenia samoistności posiadania nie jest konieczne fizyczne władanie rzeczą (prowadzenie remontów), gdyż

wystarczająca dla oceny tego posiadania jest sama możliwość wykonywania takich praw jak właścicielskie.

W kwestii upływu terminu zasiedzenia Sąd Okręgowy – uwzględniając okres posiadania nieruchomości przez poprzedników prawnych J.S., okres jej posiadania przez wnioskodawców, fakt, że z dniem 27 maja 1990 r. stała się ona mieniem komunalnym oraz powołując się na art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 ze zm.) - przyjął, że termin ten upłynął w dniu 27 maja 2005 r.

Postanowienie Sądu drugiej instancji z dnia 30 kwietnia 2014 r. zaskarżyło Miasto Stołeczne Warszawa. W skardze kasacyjnej w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) zarzuciło naruszenie art. 336 w zw. z art. 140 k.c., a w ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.) - naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Na tych podstawach wniosło o zmianę w całości zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku, ewentualnie o uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. zmierza do podważenia oceny dowodów, której dokonał Sąd drugiej instancji, przyjmując samoistny charakter posiadania nieruchomości przez wnioskodawców. W świetle art. 398³ § 3 k.p.c. zarzut ten jest niedopuszczalny.

W ocenie miasta stołecznego Warszawy naruszenie art. 336 w zw. z art. 140 k.c. miało polegać na tym, że Sąd drugiej instancji niezasadnie przyjął, iż posiadanie nieruchomości przez wnioskodawców - w okolicznościach sprawy - miało charakter samoistny, chociaż mieli oni świadomość, że nie przysługuje im prawo własności tej nieruchomości, a J. S. wyraźnie stwierdził, że nie czynił żadnych prac remontowo-naprawczych na nieruchomości, albowiem w jego przekonaniu nie miał do tego prawa, gdyż nie był jej właścicielem.

Stan faktyczny dotyczący sposobu korzystania z rzeczy należy kwalifikować jako posiadanie na podstawie elementu fizycznego (*corpus*) i elementu psychicznego (*animus*). Uznanie określonego władztwa faktycznego nad rzeczą za

posiadanie samoistne odpowiadające treści prawa własności zależy od tego, czy władztwo to jest sprawowane przez określony podmiot w jego własnym imieniu (*animus rem sibi habendi*). Czynniki woli pozwala zatem odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego, ale rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zmanifestowanych przejawów władania rzeczą (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2015 r., niepubl.).

Jakkolwiek w niniejszej sprawie jeden z wnioskodawców – J. S. - w formie werbalnej i następnie, tj. w toku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, dał wyraz temu, że miał świadomość, iż nie był właścicielem nieruchomości i z tego powodu nie dokonywał na niej prac remontowych, to jednak okoliczność ta sama przez się nie decyduje o braku spełnienia przesłanek posiadania samoistnego. Nie ma wątpliwości, że wnioskodawcy pod śmiercią A. S. sprawowali faktyczne władztwo nad nieruchomością objętą postępowaniem, pozostając jej posiadaczami. O tym, jaki był charakter tego posiadania, rozstrzygać należy na podstawie tego, co manifestowali swoim zachowaniem na zewnątrz. Zachowanie to wyrażało się w tym, że mieli dostęp do nieruchomości z wyłączeniem jakichkolwiek innych osób, chociaż korzystali z niej okazjonalnie. Wnioskodawcy sami ponosili ciężar płacenia podatków związanych z nieruchomością. J. S. wykonywał na nieruchomości różne prace porządkowe i wykorzystywał ją przechowując na niej samochód. Okoliczność, że wnioskodawcy nie dokonywali robót remontowych i dopuścili do pogorszenia się stanu budynku znajdującego się na nieruchomości, nie zmienia tego, że pozostawała ona w ich wyłącznym władaniu. Świadczy ona jedynie o tym, że nie byli oni pewni tego, czy nieruchomość stanie się ich własnością i z tego powodu nie chcieli czynić na niej nakładów. Posiadanie nieruchomości przez wnioskodawców miało charakter posiadania samoistnego, a przynajmniej założenie o takim jego charakterze trzeba przyjąć, gdy się weźmie pod uwagę domniemanie, o którym mowa w art. 339 k.c. Fakt, że byli świadomi tego, iż nie są właścicielami nieruchomości, decydował tylko o ich złej wierze. Zarzut naruszenia przepisu art. 336 w zw. z art. 140 k.c. jest więc bezzasadny.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ oraz art. 520 § 3 i art. 108 § 1 w zw. z art. 13 § 2, art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

