

POSTANOWIENIE

9 maja 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Krzysztof Wesołowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Pawłyszcz

SSN Piotr Telusiewicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 9 maja 2024 r. w Warszawie

skarg kasacyjnych B. G., Z. Ł., A. Ł., T. M., A. S. i I. D.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Lublinie z 12 maja 2021 r., II Ca 404/19,

wydanego w sprawie z wniosków B. G., Z. Ł., A. Ł., T. M., A. S., I. D. i C. D. z

udziałem Gminy L.

o zasiedzenie,

**uchyla zaskarżone postanowienie w całości i przekazuje
sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w
Lublinie pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

Dariusz Pawłyszcz

Krzysztof Wesołowski

Piotr Telusiewicz

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 27 listopada 2018 r. Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie stwierdził, że:

B. G. nabyła z dniem 1 października 2010 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości stanowiącej działkę numer [...]2 o powierzchni 0.0157 ha, położonej w L. obręb [...] W., wydzielonej na mapie podziału nieruchomości sporządzonej 18 września 2018 roku przez geodetę P. S., zaewidencjonowanej w Państwowym

Zasobie Geodezyjnym i kartograficznym 27 września 2018 roku pod numerem [...] (pkt I);

A. Ł. i Z. Ł. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nabyli z dniem 1 października 2010 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości stanowiącej działkę numer [...]3 o powierzchni 0.0130 ha, położonej w L. obręb [...] W., wydzielonej na mapie podziału nieruchomości sporządzonej 18 września 2018 r. przez geodetę P. S., zaewidencjonowanej w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym 27 września 2018 roku pod numerem [...] (pkt. II);

I. M. i C. D. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nabyli z dniem 1 stycznia 2009 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości stanowiącej działkę numer [...]4 o powierzchni 0.0267 ha, położonej w L. obręb [...] W., wydzielonej na mapie podziału nieruchomości sporządzonej 18 września 2018 r. przez geodetę P. S., zaewidencjonowanej w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym 27 września 2018 roku pod numerem [...] (pkt. III);

T. M. i A. S. nabyły z dniem 1 października 2010 r. przez zasiedzenie współwłasność, po ½ części każda, nieruchomość stanowiącą działkę numer [...]1 o powierzchni 0.0146 ha, położonej w L. obręb [...] W., wydzielonej na mapie podziału nieruchomości sporządzonej 18 września 2018 r. przez geodetę P. S., zaewidencjonowanej w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym 27 września 2018 r. pod numerem [...];

orzekł o kosztach postępowania (pkt. V).

W wyniku apelacji uczestnika postępowania Gminy L. - Prezydenta Miasta L. Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z 12 maja 2021 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalił wnioski o zasiedzenie złożone przez wnioskodawców, a w konsekwencji dokonał także zmiany w zakresie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego oraz orzekł o kosztach postępowania odwoławczego.

Sąd odwoławczy podzielił dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne, dokonując jednak odmiennej oceny prawnej.

Stan faktyczny sprawy jest następujący. W latach 70-tych XX wieku

Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Jednorodzinnych „Ś.” w L. (dalej – Zrzeszenie) na działkach pomiędzy ulicami [...]1, [...] oraz [...]2 wybudowało dla swoich członków osiedle domów jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, tym na działkach o nr ewidencyjnych [...]5, [...]6, [...]7 i [...]8 należących obecnie do wnioskodawców. Pomiedzy tymi działkami znajduje się nieruchomość gruntowa o numerze [...], dla której w Sądzie Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie jest prowadzona księga wieczysta o numerze [...], stanowiąca początkowo własność Skarbu Państwa. W wyniku komunalizacji własności ta przeszła na rzecz Gminy L.

Jednymi z członków Zrzeszenia byli T. M. i K. M.. Nadto T. M. był kierownikiem budowy domu powstającego na działce o nr ewidencyjny [...]6. Dom ten powstawał z przeznaczeniem dla rodziny M. - właścicielami tego domu i użytkownikami wieczystymi działki nr [...]6 od 1977 roku byli T. i K. M..

W dniu 24 maja 1983 roku własność domu jednorodzinnego i prawa użytkowania wieczystego działki nr [...]6 przeniesiona została na A. M., brata I. M.. W dniu 21 grudnia 1992 roku na podstawie umowy kupna sprzedaży I. M. i C. D. nabyli od A. M. własność domu jednorodzinnego położonego na działce nr [...]6 oraz prawo użytkowania wieczystego tejże działki. Wraz z przejęciem działki nr [...]6 I. M. i C. D. przejęli posiadanie samoistne części działki nr [...], przyległej do działki nr [...]6. Decyzją Urzędu Miejskiego w L. z 14 stycznia 2003 r. prawo użytkowania wieczystego działki nr [...]6 zostało przekształcone w prawo własności na rzecz I. M. i C. D., które uzyskali na zasadach wspólności małżeńskiej.

Działka nr [...]6 sąsiadowała z działką nr [...]. Był to teren niezagospodarowany, przez który prowadziło przejście piesze między ul. [...], [...]1 i [...]2, które zostało utwardzone płytami chodnikowymi z odzysku przez władze Miasta L. dopiero w latach 90-tych XX wieku, (wcześniej prowizorycznie utwardzane było przez okolicznych mieszkańców, którzy wysypywali na ścieżkę gruz i popiół z palenisk). Mieszkańcy okolicznych domów, w tym K. i T. M. na początku 1979 r. ogrodzili część działki nr [...], przylegającej do ich działki nr [...]6 i wykonali tam prace porządkowe. T. M. ogrodził część tej działki do linii przejścia pieszego, budując prowizoryczne ogrodzenie i na zajęty w ten sposób terenie

postawił drewnianą szopę jako magazyn na materiały budowlane. Nadto w roku 1979 r. T. M. wzdłuż ogrodzenia części działki nr [...] zasadził żywopłot. Teren zajęty przez rodzinę M. został przez nich zagospodarowany na ogródek warzywny. W 1983 roku A. M. zdemontował drewnianą szopę i jej miejsce zajął żywopłot z mirabelki. Zarówno żywopłot zasadzony przez T. M., jaki i przez A. M. istnieją do chwili obecnej. Od około 2014 roku w miejsce ogródka warzywnego zasadzone zostały drzewa iglaste. Działka nr [...]6 z częścią działki [...] jest użytkowana jako jedna całość gospodarcza aż do żywopłotu.

Od momentu wejścia w posiadanie wskazanej części nieruchomości zarówno I. M. i C. D., jak i ich poprzednicy prawni (małż. K. i T. D. oraz A. M.) korzystali z niej jak właściciele i tak też byli traktowani przez posiadaczy działek znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Posiadana przez nich nieruchomość stanowiła jedną całość z działką nr [...]6 i nigdy nie była od niej odgródzona. Działka nr [...] znajduje się w nieprzerwanym i niezakłóconym posiadaniu I. M. i C. D. oraz ich poprzedników prawnych do chwili obecnej.

W dniu 29 marca 1982 r. Zrzeszenie przeniosło na rzecz E. i L. małżonków G. własność domu mieszkalnego wraz z prawem użytkowania wieczystego działki nr [...]8, które to nabyli na zasadzie wspólności małżeńskiej. E. G. zmarł [...] marca 1995 r. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli jego żona L. G. oraz dzieci: B. G., A. G. oraz U. S.. L. G., A. G. i U. G. swoje udziały w prawie użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości oraz we współwłasności domu darowali B. G. odpowiednio poprzez umowę darowizny z 20 listopada 1996 r. oraz poprzez umowę darowizny z 24 sierpnia 1998 r. Decyzją Prezydenta Miasta L. nr [...], z 6 lipca 1999 r., przekształcono prawo użytkowania wieczystego działki nr [...]8 w prawo własności na rzecz B. G..

Działka nr [...]8 sąsiadowała z częścią działki nr [...]. Również L. i E. G., ogrodzili część działki przylegającej do ich działki nr [...]7 – w październiku 1980 r. E. G. postawił ogrodzenie na granicy pieszej ścieżki biegnącej przez działkę nr [...], które następnie obsadził żywopłotem. W ten sposób część działki nr [...] została przyłączona do działki nr [...]8, stanowiąc jedną całość gospodarczą. Uzyskany w ten sposób teren E. i L. G. oczyścili i urządzili na nim ogródek warzywny, który

istniał do 2008 r. W 1995 r. brat B. G. - A. G. zastąpił żywopłot tujami i ogrodzeniem z siatki na całej długości działki nr [...], przylegającej do działki nr [...]. Obecnie na przyłączonym terenie działki nr [...] zasiana została trawa i kwiaty.

Od momentu wejścia w posiadanie wskazanej nieruchomości zarówno B. G., jak i jej poprzednicy prawni (małż. E. i L. G. oraz jej rodzeństwo) korzystali z niej jak właściciele, i tak też byli traktowani przez posiadaczy działek znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Posiadana przez nich nieruchomość stanowiła jedną całość z działką nr [...] i nigdy nie była od niej odgródzona. Działka nr [...] znajduje się w nieprzerwanym i niezakłóconym posiadaniu B. G. oraz jej poprzedników prawnych od 1 października 1980 roku do chwili obecnej.

W 1978 r. Zrzeszenie przeniosło na T. i D. K. własność domu wybudowanego na działce nr [...] oraz prawo użytkowania wieczystego tejże działki. Do działki nr [...] przylegała część niezagospodarowanej działki nr [...]. Umową kupna-sprzedaży z 14 grudnia 2009 r. T. i D. K. nabyli własność tej nieruchomości od Gminy Miasta L. Umową darowizny z 10 października 2012 r., T. i D. K., darowali córce T. M. i wnuczce A. S. udziały w wysokości po 1/4 części dla każdej z nich w powyżej opisanej nieruchomości.

Działka nr [...] sąsiadowała z częścią działką nr [...]. D. i T. K., ogrodzili część działki przylegającej do ich działki nr [...] i wykonali tam prace porządkowe. W 1980 r. T. M. (córka D. i T. K.) zasadziła wzdłuż przejścia pieszego na działce [...], żywopłot. Około 2012 r. T. M. na linii żywopłotu dostawiła ogrodzenie z siatki. W ten sposób część działki nr [...] została przyłączona do działki nr [...] i wizualnie stanowią jedną całość. Teren zajęty przez rodziców T. M. został przez nich oczyszczony i zagospodarowany na ogródek warzywny. Obecnie znajduje się tam trawniki i altanka, miejsce zabawa dla dzieci. Teren porośnięty jest drzewami owocowymi i ozdobnymi, zasadzonymi zarówno przez D. i T. K., jak i T. M..

Od momentu wejścia w posiadanie wskazanej nieruchomości zarówno T. M. oraz A. S., jak i ich poprzednicy prawni (małż. D. i T. K.) korzystali z niej jak właściciele i tak też byli traktowani przez posiadaczy działek znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Posiadana przez nich nieruchomość stanowiła jedną całość z działką nr [...] i nigdy nie była od niej odgródzona. Działka nr [...] znajduje

się w nieprzerwanym i niezakłóconym posiadaniu T. M. i A. S. (oraz ich poprzedników) prawnych od 1 października 1980 roku do chwili obecnej.

W dniu 18 lipca 1978 roku Z. Ł. otrzymał od Zrzeszenia przydział domu położonego na działce o nr [...]5, w wyniku czego wraz z żoną A. Ł. stali się właścicielami domu położonego na tej działce i użytkownikami wieczystymi tejże działki. Decyzją Urzędu Miejskiego w L. nr [...]1 z 14 lutego 2000 roku przekształcono prawo użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości w prawo własności na rzecz małż. Z. i A. Ł..

Użytkowana przez Z. i A. Ł. działka nr [...]5 sąsiadowała z częścią działki nr [...]. Z. i A. Ł., ogrodzili część działki przylegającej do ich działki nr [...]5 - 1980 roku Z. Ł. wzdłuż przejścia pieszego na części działki nr [...], postawił prowizoryczne ogrodzenie, bezpośrednio przy którym posadził żywopłot. Żywopłot znajduje się tam do chwili obecnej, a prowizoryczne ogrodzenie zostało zastąpione niskim ogrodzeniem z siatki na metalowych słupkach. Uzyskaną w ten sposób dodatkową działkę oczyścili ze śmieci i odpadów i urządzili na niej pas zieleni. Obecnie części działki nr [...] przyległa do działki [...]5 wykorzystywana jest przez Z. i A. Ł. jako wjazd i trawnik. Nie ma widocznej granicy między działką nr [...]5 a nr [...].

Od momentu wejścia w posiadanie wskazanej nieruchomości zarówno Z. i A. Ł. korzystali z niej jak właściciele i tak też byli traktowani przez posiadaczy działek znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Posiadana przez nich nieruchomość stanowiła jedną całość z działką nr [...]6 i nigdy nie była od niej odgródzona. Działka nr [...] znajduje się w nieprzerwanym i niezakłóconym posiadaniu Z. i A. Ł. do chwili obecnej.

Na skutek zagrozenia przez B. G., T. M. i A. S., Z. i A. Ł. oraz I. M. i C. D. poszczególnych części działki nr [...] do „wspólnego” użytku pozostał pas terenu, na którym znajduje szlak wyłożony płytami chodnikowymi o szerokości około 1.5 m, stanowiący łącznik między ul. [...]1 z ul. [...] i ul. [...]2.

Na tle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał wnioski o zasiedzenie za zasadne w całości. Sąd uznał, że w sprawie zaistniały przesłanki zasiedzenia, tj. samoistność posiadania nieruchomości przez wnioskodawców (ich poprzedników prawnych), nieprzerwany charakter posiadania oraz upływ

odpowiednio długiego okresu tego posiadania. Tym samym Sąd pierwszej instancji nie zgodził się z argumentacją uczestnika, że przyłączone części działki wnioskodawcy traktowali jak działki, których byli użytkownikami wieczystymi, zatem posiadali je nie jako posiadacze samoistni, a posiadacze zależni, natomiast okresy po przekształceniu tego prawa we własność (kiedy zmienił się charakter posiadania) nie są wystarczające do zasiedzenia nieruchomości w złej wierze, wskazanego w art. 172 § 2 k.c.

W ocenie Sądu pierwszej instancji całkowicie dopuszczalna jest sytuacja, w której użytkownik wieczysty jednej nieruchomości, posiada samoistnie, sąsiednią przyłączoną do niej nieruchomość, jeśli nie ustanowiono na niej użytkowania wieczystego. Sąd Rejonowy zauważył, że trudno jest rozróżnić posiadanie właścicielskie od posiadania w zakresie użytkowania wieczystego, gdyż są one zbliżone, to jednak wyróżniający je czynnikiem jest zarówno sposób korzystania z nieruchomości (*corpus*), jak i świadomość i wola posiadacza (*animus*), które stanowią istotne kryterium pozwalające odróżnić posiadanie samoistne posiadania w zakresie prawa innego niż prawo własności, w tym użytkowania wieczystego.

W ocenie Sądu Rejonowego każdy z wnioskodawców w przedmiotowej sprawie wiedział, że poszczególne części działki nr [...], przyległe do ich działek nie były objęte użytkowaniem wieczystym. Wnioskodawcy po połączeniu działek, część dołączoną traktowali jak swoją własność - korzystali z niej z wyłączeniem innych osób, z uwagi na odgródzenie tego terenu, czym zewnętrznie manifestowali swoją wolę i chęć posiadania tego terenu tylko dla siebie. Z samych zeznań wnioskodawców wprost wynikało, że czuli się jak właściciele tych działek i tak też byli postrzegani przez okolicznych mieszkańców. Przez lata nikt nie ingerował w ich posiadanie i go nie kwestionował, a wręcz utwierdzał wnioskodawców w przekonaniu że są uprawnieni do zarządzania tym teren, chociażby konsultując z nimi sposób przeprowadzenia przyłączy instalacji przepływu energii przez zajęty przez nich teren działki nr [...]. Zdaniem Sądu pierwszej instancji zachodziła zatem sytuacja, w której część przyłączonej działki objęli w posiadanie samoistne.

W konsekwencji Sąd Rejonowy Sąd Rejonowy stwierdził, że wszyscy wnioskodawcy oraz ich poprzednicy uzyskali posiadanie działki nr [...] w złej wierze,

co powoduje, iż do zasiedzenia nieruchomości wymaga się upływu co najmniej 30 lat (zgodnie z art. 172 § 2 k.c.). Terminy 30-letnie upłynęły dla każdego z wnioskodawców również po uwzględnieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321).

Apelację w sprawie wniósł uczestnik, zarzucając naruszenie:

- art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 176 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, upłynął 30-letni termin niezbędny do nabycia przez wnioskodawców nieruchomości o projektowanym numerze [...]2 przez zasiedzenie, w sytuacji gdy nie posiadali oni ww. nieruchomości gminnej samoistnie przez okres wymagany ustawą do nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie w złej wierze;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, polegające na przyjęciu, że od momentu objęcia przez wnioskodawców w posiadanie nieruchomości gminnej wnioskodawcy pozostawali samoistnymi posiadaczami tej nieruchomości, w sytuacji gdy stan ich władztwa oraz ich dyspozycje względem części działki nr [...] były tożsame jak działek oddanych im w użytkowanie wieczyste.

Sąd Okręgowy uznał apelację uczestnika za zasadną. Zdaniem tego Sądu wnioskodawcy - właściciele działek oznaczonych numerami [...]5, [...]6, [...]7 i [...]8 bez wątplenia zdołali wykazać, że uzyskali posiadanie w złej wierze, jak również, iż od momentu uzyskania przez nich posiadania upłynął w stosunku do każdego z nich 30-letni okres posiadania. Biorąc jednak pod uwagę całokształt materiału dowodowego, zdaniem Sądu Okręgowego, nie sposób uznać, aby spornym okresie czuli się oni właścicielami zajętych pasów gruntu, stanowiących części działki nr [...]. Wnioskodawcy władali tymi fragmentami nieruchomości w taki sam sposób, jak czynili to w stosunku do gruntów, które oddano im w użytkowanie wieczyste. Sporne części nieruchomości zostały przez nich „włączone” w obręb ich działek siedliskowych i były gospodarczo z nimi sprzężone.

Również okoliczności, w jakich doszło do objęcia w posiadanie przez wnioskodawców pasów gruntu stanowiącego część działki nr [...] w żaden sposób nie pozwalają na stwierdzenie, by zagospodarowane pasy, stanowiące w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych XX wieku własność Skarbu Państwa, uważali

za swoją własność i czuli się ich właścicielami w odróżnieniu do prawa, które im przysługiwało do działek, na których posadowili swoje domy. Ogrózenie terenu, obsianie go trawą, czy dokonanie nasadzeń, w sytuacji gdy takie same czynności wykonywane były w stosunku do działek objętych w wieczyste użytkowanie, przy jednoczesnej świadomości, że zagospodarowywany jest cudzy grunt i to grunt Skarbu Państwa, którego w myśl wówczas obowiązującego przepisu art. 177 k.c. nie można było zasiedzieć, nie daje podstaw do ustalenia, że do objęcia miało miejsce wcześniejsze objęcie przez wnioskodawców nieruchomości w samoistne posiadanie. W ocenie Sądu Okręgowego przekształcenie posiadania spornych pasów gruntu w posiadanie właścicielskie miało miejsce najwcześniej w dniu, gdy wydane decyzje w przedmiocie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego wnioskodawcom w prawo własności (działki numer [...]5, [...]6 i [...]8) stały się ostateczne lub z chwilą gdy Gmina Miasto Lublin przeniosła na wnioskodawców w drodze umowy własność użytkowanej wieczystie nieruchomości (dotyczy to jedynie działki nr [...]7 stanowiącej własność T. M. i A. S.). Wówczas to wnioskodawcy (ich poprzednicy), traktując ogródzony przez nich teren jako jedną nieruchomość, zaczęli uważać się za właścicieli całości. Z tego też względu, zdaniem Sądu Okręgowego za początek biegu zasiedzenia należało przyjąć daty wynikające z w/w decyzji i czynności.

Powołując się na stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z 23 lipca 2008 roku, III CZP 68/08, oraz postanowieniach tego Sądu z 14 marca 2012 roku, II CSK 127/11; z 11 grudnia 2009 r., V CSK. 186/09 oraz 8 października 2008 r., V CSK 146/08, Sąd Okręgowy uznał, że posiadanie nieruchomości jak użytkownik wieczysty nie prowadzi do nabycia prawa własności tej nieruchomości. Stąd też niczym nieusprawiedliwione byłoby uwzględnienie okresu posiadania spornej działki przez wnioskodawców, jak i ich poprzedników przed datami, w których stali się oni właścicielami nieruchomości użytkowanych wieczystie. Do nabycia własności przez zasiedzenie prowadzi upływ określonego ustawą okresu posiadania samoistnego, jednakże doliczanie musi dotyczyć okresów posiadania o takim samym charakterze. Nie jest bowiem możliwe doliczenie do okresu posiadania właścicielskiego okresu posiadania nieruchomości jak użytkownik wieczysty.

Skargi kasacyjne od postanowienia Sądu Okręgowego złożyli wnioskodawcy, zarzucając w nich naruszenie:

- art. 339 w zw. z art. 6 k.c. poprzez niezastosowanie art. 339 k.c. oraz wynikające z tego niewłaściwe zastosowanie art. 6 k.c., wyrażające się w uznaniu, że to wnioskodawcy powinni stosownie do art. 6 k.c. wykazać, że działkę [...]3 posiadali jako posiadacze samoistni, podczas gdy treść pominiętego przez Sąd Okręgowy art. 339 k.c. wskazuje, że na rzecz wnioskodawców i ich poprzedników prawnych działa domniemanie samoistności posiadania;

- art. 172 w zw. z art. 176 i w zw. z art. 336 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie tych przepisów i ustalenie charakteru władania sporną działką przez wnioskodawców i ich poprzedników prawnych w oparciu jedynie o fizyczny element władania rzeczą (*corpus*) z pominięciem intelektualnego elementu zamiaru władania rzeczą dla siebie (*animus*), wyrażające się w ustaleniu charakteru posiadania w oparciu jedynie o sam fakt przyłączenia działki spornej do działki siedliskowej wnioskodawców oraz ich poprzedników i takiego samego postępowania z nią w sferze zewnętrznej, z jednoczesnym pominięciem tego, że sam fakt posiadania na zewnątrz zarówno co do posiadania w zakresie samoistnego posiadania, jak i w zakresie użytkowania wieczystego nie różni się, a zatem to przede wszystkim świadomość i wola posiadacza winna mieć w tej kwestii charakter przesądzający, zaś na spornej działce nie było ustanowione użytkowanie wieczyste, a tym samym wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni nie mogli posiadać jej w zakresie użytkowania wieczystego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skargi kasacyjne wnioskodawców okazały się zasadne.

O posiadaniu samoistnym przesądza zarówno *corpus*, jak i *animus* posiadacza, o czym decydują okoliczności faktyczne o charakterze zewnętrznym, tj. zachowanie się posiadacza dostrzegalne dla innych osób, za pomocą którego posiadacz demonstruje swoją wolę wykonywania pełnego władztwa nad rzeczą dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*). Posiadanie samoistne cechuje samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą. Trzeba mieć przy tym na uwadze, że domniemywa się (art. 339 k.c.), że ten, kto rzeczą

faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 10 listopada 2022 r., II CSKP 1710/22). W związku z kontradyktoryjnym charakterem procesu, to na uczestniku postępowania spoczywał ciężar udowodnienia, że wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni mieli wolę posiadania przyłączonych działek gruntu wyłącznie w posiadanie zależne (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 27 lipca 2023 r., I CSK 6188/22).

Słusznie zarzucają skarżący, że Sąd Okręgowy, przyjmując zależny charakter posiadania, ograniczył się do oceny zewnętrznego zachowania wnioskodawców i ich poprzedników prawnych, podkreślając tożsamy charakter tego zachowania z zachowaniem w stosunku do gruntu, co do którego przysługiwało im prawo użytkowania wieczystego. Nie można jednak tracić z pola widzenia okoliczności, że sposób wykonywania prawa własności i użytkowania wieczystego zasadniczo się nie różni. Stąd też decydujące znaczenie ma w takiej sytuacji ustalenie zamiaru (*animus*) posiadania. Wydaje się, że Sąd drugiej instancji przyjął na zasadzie swoistego domniemania faktycznego, że istota i charakter posiadania działek gruntu, co do których przysługiwało wnioskodawcom i ich poprzednikom prawnym prawo użytkowania wieczystego automatycznie rozciągnęły się na sporną działkę nr [...], determinując w ten sposób zależny charakter tego posiadania. Takie rozumowanie kłóci się jednak z istnieniem domniemania prawnego z art. 339 k.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego za dopuszczalną uznano sytuację, w której użytkownik wieczysty nieruchomości jest równocześnie posiadaczem samoistnym nieruchomości sąsiadującej, nieobjętej prawem użytkowania wieczystego. Możliwe jest zatem posiadanie jednej nieruchomości jako posiadacz, któremu przysługuje prawo użytkowania wieczystego, a sąsiedniej, przyłączonej jako posiadacz samoistny, w zakresie posiadania prowadzącego do nabycia własności, przy czym przyłączenie dotyczyć może, co oczywiste, również części, a nie całości nieruchomości sąsiedniej. Ustalenie faktów, czy taka sytuacja występuje, osadzona jest w okolicznościach konkretnych spraw. Stanowi ona przede wszystkim domenę sądów *meriti*, jako wyłącznie powołanych do dokonywania ustaleń faktycznych i oceny dowodów (arg. z art. 398¹³ § 2 k.p.c.), choć kwestia, czy wystąpiło posiadanie samoistne, dobra czy zła wiara, to

zagadnienia prawne, a nie ustalenia faktyczne (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 19 stycznia 1998 r., III_CKN_206/98, OSNC 1999, nr 10, poz. 183).

Warunkiem wystąpienia sytuacji, o jakiej wyżej mowa (posiadanie jednej nieruchomości co do której przysługuje prawo użytkowania wieczystego, a sąsiedniej, przyłączonej jako posiadacz samoistny), jest występowanie po stronie posiadacza świadomości, że nieruchomość przyłączona nie jest objęta użytkowaniem wieczystym i odmienne traktowanie obu nieruchomości (np. uiszczanie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wyłącznie od jednej z posiadanych nieruchomości). Wykluczona jest natomiast w sytuacji, gdy posiadacz pozostaje w przekonaniu, że cały posiadany przez niego grunt ma taki sam status prawny, np. wówczas, gdy użytkownik wieczysty nie zdaje sobie w ogóle sprawy, że użytkowane przez niego nieruchomości nie stanowią jedności prawnej i geodezyjnej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 8 października 2008 r., V CSK 146/08, z 11 grudnia 2009 r., V CSK 183/09, z 13 października 2010 r., I CSK 582/09, z 6 lipca 2011 r., I CSK 281/11, z 2 grudnia 2015 r., IV CSK 85/15, z 24 marca 2017 r., I CSK 633/16; z 13 października 2023 r., I CSK 5126/22; z 23 lutego 2024 r. I CSK 6326/22).

Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że pierwotni poprzednicy wnioskodawców mieli pełną świadomość, że nie przysługuje im prawo wieczystego użytkowania do całej posiadanej nieruchomości, a jedynie do jej części, tj. że z przyłączonej części korzystają bez tytułu prawnego (jako posiadacze w złej wierze). Ustalenia te nie obejmują faktów, świadczących o tym, że dążyli oni do nadania posiadaniu przyłączonych gruntów charakteru tożsamego z posiadaniem zależnym. Do oceny Sądu Okręgowego przy ponownym rozpoznaniu sprawy pozostaje natomiast to, czy następcy prawni pierwotnych posiadaczy mieli świadomość odmiennego stanu prawnego posiadanych nieruchomości, czy też nie zdawali sobie sprawy, że posiadane przez nich nieruchomości nie stanowią jedności prawnej i geodezyjnej (tj. uznawali przyłączone przez ich poprzedników prawnych grunty jako objęte prawem użytkowania wieczystego).

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji postanowienia, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Dariusz Pawłyszcz

Krzysztof Wesołowski

Piotr Telusiewicz

[SOP]

(r.g.)

[ms]