

POSTANOWIENIE

18 marca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Grzegorz Misiurek

Protokolant Tomasz Kawczyński

na rozprawie 18 marca 2025 r. w Warszawie

na skutek skargi kasacyjnej H. S. i G. S.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku

z 18 czerwca 2021 r., XVI Ca 832/20,

w sprawie z wniosku H. S.

z udziałem G. S., Gminy Miasta S. i Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości
położonej w S. przy ulicy [...] w S.

o zasiedzenie,

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

Dariusz Dończyk Karol Weitz Grzegorz Misiurek

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni H. S. – po ostatecznym sprecyzowaniu wniosku- wniosła o stwierdzenie, że wraz z małżonkiem G. S. (uczestnikiem postępowania nabyli do majątku objętego wspólnością ustawową w drodze zasiedzenia udział we własności wynoszący 120/203 części w nieruchomości zabudowanej wraz z budynkiem gospodarczym o powierzchni 17 m², położonej w S., obręb [...], stanowiącą działkę nr [...] o powierzchni 0.203 ha (203 m²), objętą księgą wieczystą KW, nr [...],

prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sopocie, w miejsce udziału Gminy – Miasta S. w obrębie powierzchni wygradzonych istniejącym ogrodzeniem oznaczoną nr [...] w dokumentacji geodezyjnej. Postanowieniem z 18 czerwca 2021 Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił wniosek.

Sąd ustalił, że działka nr [...] o powierzchni 0,203 ha (203 m²) objęta księgą wieczystą KW nr [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sopocie podzielona jest przez ustanowiony na niej płot z furtką na dwie odrębne fizycznie części

1) część oznaczoną na mapie geodezyjnej nr [...], będącą przedmiotem niniejszego postępowania;

2) część oznaczoną na mapie geodezyjnej nr [...] niebędącą przedmiotem niniejszego postępowania;

Cała działka [...] stanowi podwórko zarówno dla budynku wnioskodawczyni (tzw. oficyny przy ul. [...], jak i dla budynku przy ul. [...] (budynek wielorodzinny) i jedynie w części zabudowana jest budynkiem gospodarskim. W obu budynkach (oficynie i budynku wielorodzinnym) sprzedawano mieszkania, podczas gdy same budynki zostały wydzielone po obrysie. Wnioskodawczyni wnioskuje o stwierdzenie zasiedzenia części działki [...] przylegającej funkcjonalnie do jej budynku mieszkalnego (oficyny) oraz pod budynkiem gospodarskim blisko jej budynku mieszkalnego.

Cała działka [...] nie jest działką drogową, stanowiąc tzw. „grunty pozostałe”. Obie części działki [...] mają odrębne dojścia do drogi publicznej. W domu jednorodzinnym przy ul. [...] (tzw. oficynie) znajdującym się na działce [...], mieszkają 4 osoby: H. S. (mieszkająca tam od 1978 r., G. S. (mieszkający tam od 1955 r.) i dwie córki. Budynek, w którym znajduje się lokal wnioskodawczyni, jest funkcjonalnie wyodrębniony od budynku wspólnoty, znajdującego się obok – to wyodrębnienie przekłada się też na to, że budynek wnioskodawczyni określany jest mianem oficyny. Wnioskodawczyni wprowadziła się do lokalu w 1978 r. jako żona uczestnika G. S. Budynek Państwa S. nie ma piwnicy. Wyjście z domu jednorodzinnego wnioskodawczyni jest samodzielne, bezpośrednio oraz tylko i wyłącznie na działkę [...]. Wyjście z przedmiotowej części działki do ul. [...] możliwe jest przez pozostałą część działki [...] oraz klatkę schodową budynku wielorodzinnego (przy ul. [...]). Na części działki [...] będącej przedmiotem wniosku

o zasiedzenie istniało tylko przejście piesze do ewentualnego przenoszenia przedmiotów, bez możliwości fizycznego dojazdu pojazdów do budynku wielorodzinnego przy ul. [...] od strony ul. [...]. Obrys działki nr [...], przez cały czas był identyczny i nie uległ zmianie. Płot rozgraniczający obie części działki [...], pierwotnie drewniany, istniał od 1955 r. Obecny metalowy płot z furtką dzieli podwórko na dwie odrębne fizyczne części. Wnioskodawczyni na podstawie decyzji Urzędu Miejskiego w S. z 19 lutego 1986 r. o przydziale lokalu mieszkalnego została najemcą lokalu nr [...] przy ul. [...] (tzw. oficyny). Z prawem do korzystania z części działki objętej wnioskiem o zasiedzenie. Nabycie lokalu na własność przez wnioskodawczynię i uczestnika G. S. nastąpiło aktem notarialnym 29 kwietnia 1994 r. Oboje kierowali pisma do Gminy zawierające propozycję wykupu od niej części działki [...], na co Gmina nigdy nie wyraziła zgody. Tego rodzaju pismo skierowała również teściowa wnioskodawczyni 18 czerwca 1977 r. wnosząc w nim o zgodę na rozbudowę istniejącego budynku i ustalenie własności przedmiotowego gruntu „na zasadach użytkowania wieczystego”. Wnioskodawczyni w piśmie z 2 marca 2000 r. wniosła o „wydzielenie geodezyjne „mojego podwórka” „i oddanie go w użytkowanie wieczyste”

W 1995 r. G. S., uczestnik postępowania wystąpił do gminy o anulowanie aktu notarialnego dotyczącego kupna lokalu mieszkalnego [...]. w 1997 i 1998 r. była prowadzona korespondencja dotycząca rozbudowy budynku przy. ul. [...] na działce [...] z wniosku właściciela lokalu mieszkalnego [...]. Do rozbudowy jednak nie doszło.

Wnioskodawczyni i uczestnik G. S., a uprzednio rodzice G. S. (W. i A. S.) od lat 50-ych XX. wieku wykonywali bez przeszkód władztwo na części działki [...] objętej wnioskiem o zasiedzenie. Użytkowali tę część działki jako prywatny ogródek i działka ta podlegała ciągłej modernizacji. Wszelkie nakłady na tę część nieruchomości ponosiła wnioskodawczyni i jej rodzina. Dokonano m.in. uporządkowania gruntu przez usunięcie i wywiezienie gruzu, przywiezienie ziemi urodzajnej, założono ogródek, z którego pożytki przez cały okres pobiera wyłącznie rodzina S. Wykonano nowe ogrodzenie od strony budynku. przy ul. [...], a jednocześnie utrzymywany jest historyczny mur rozgraniczający. Zostały dokonane nasadzenia, w tym kilkudziesięcioletniego kasztana.

Państwo S. korzystali na działce [...] z jednego ze składników znajdujących się na niej, uczestnik G. S. zaadaptował jeden z nich powiększając go. Na nieruchomości w 1993 r. wnioskodawczyni wraz z mężem wybudowała budynek gospodarczy o powierzchni 17 m² (na miejscu uprzednio rozebranych komórek opałowych), który jest użytkowany wyłącznie przez wnioskodawczynię i jej rodzinę. Doprowadzono do niego prąd siecią, położoną w gruncie działki [...]. Licznik do elektryczności zasilającej pomieszczenie gospodarcze znajduje się w lokalu wnioskodawczyni.

Wnioskodawczyni i uczestnik G. S. w 2000 r. po kolejnym remoncie ogrodzenia zamontowali nową furtkę. Poprzednie ogrodzenie oraz nowe ogrodzenie widnieje na zdjęciach załączonych do akt sprawy. Ideą, jeśli chodzi o ulicę [...], jest niedostępność dla samochodów, chyba, że wskazuje na to ich wyjątkowość. W odniesieniu do nieruchomości Wspólnoty przy ul. [...] założeniem Gminy pozostaje wykorzystywanie dojazdu od strony ul. [...].

Szkic poglądowy, wyjaśniający idee obsługi komunikacyjnej, powstał w 2006 r. Klucz do furtek zawsze był w gestii wnioskodawczyni i jej rodziny. Przez lata wykorzystywania tej części działki [...], państwo S. sporadycznie udostępniali sąsiadom przejście przez nią. Pojemniki na śmieci były i są odbierane przez klatkę posesji nr [...] (budynku wielorodzinnego) w stronę ul. [...]. Od 1984 r. nikt nie stworzył możliwości transportu pojemników na ul. [...], a na podwórzu z tyłu budynku są dwie bramy. Wnioskodawczyni i uczestnik G. S. ponosili wszelkie nakłady na remonty i bieżącą konserwację infrastruktury zajmowanej przez siebie części działki [...], ponosili koszty opracowania operatu geodezyjnego dla działki [...]. Do zaplecza budynków przy ul. [...] brak możliwości dojazdu dla samochodów, a towary do lokali użytkowych były dostarczane od ulicy [...]. Odbiór odpadów bytowych odbywa się przez klatkę schodową w budynku wielorodzinnym na ul. [...]. Między członkami wspólnoty występują negatywne więzi. Wnioskodawczyni i uczestnik G. S. zainicjowali postępowanie o odłączenie budynku wnioskodawczyni od wspólnoty mieszkaniowej. Został złożony wniosek do Gminy o podział nieruchomości przez geodetę. Postępowanie dotyczące rozdzielenia budynków 50 i 50A nie zostało zakończone. 27 stycznia 2012 r. wydana została decyzja w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości za 2012 r. w odniesieniu do powierzchni 120

m². Wnioskodawczynie rokrocznie płaci podatek od nieruchomości za 120 metrów gruntu oraz budynek gospodarczy. Wspólnoty mieszkaniowe, których budynki zostały wyodrębnione „po obrysie” wystąpiły o wydzierżawienie działek wykorzystywanych jako „podwórko” (czyli działek nr [...] i działki [...]). Pismem z 6 października 2010 r. Urząd Miasta Wydział Gospodarki Nieruchomościami wskazał, że może wydzierżawić na rzecz wspólnot mieszkaniowych przy ul. [...] i [...]1 w S. grunt przyległy do budynków, tj. działkę [...] i [...]. Gmina Miasta S. wystąpiło do Sądu Rejonowego w Sopocie z pozwem 1 lutego 2012 r. o wydanie nieruchomości, podnosząc, że ogrodzenie części tej działki przez wnioskodawcę nastąpiło w 2010 r. przez postawienie dodatkowego ogrodzenia metalowego. Sprawę przekazano do Sądu Okręgowego w Gdańsku, jednak postępowanie w niej zawieszono ze względu na niniejszą sprawę. W ocenie Sądu Rejonowego dokument z 2 marca 2000 r., w którym wniosła ona o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu objętego niniejszym postępowaniem odzwierciedlił jej wolę posiadania samoistnego nieruchomości jednak nie jak właściciela W rezultacie sąd przyjął, że nie wykazała ona aby władała przedmiotową działką jak właściciel, jak również, że czynili to jej poprzednicy. Sąd uznał, że w okresie do 1994 r. posiadanie działki wynikało z prawa najmu lokalu komunalnego, Podkreślił ponadto, że poprzednicy prawni wnioskodawczynie po objęciu działki w posiadanie nie uiszczali podatku od nieruchomości i nie zgłosili swojego władztwa do rejestru gruntów. W tych okolicznościach Sąd ocenił, że ewentualna zmiana posiadania działki przez wnioskodawczynię lub jej poprzedników prawnych z zależnego na samoistne nie była dostrzegalna na zewnątrz, wobec czego nie można uznać, aby nastąpił początek biegu zasiedzenia. Na tej podstawie Sąd pierwszej instancji przyjął, że wnioskodawczynie i jej poprzednicy prawni nie byli samoistnymi posiadaczami przedmiotowej nieruchomości Poza tym Sąd przyjął, że ich posiadanie było uzyskane w złej wierze. Z tych względów, na podstawie art. 172 § 1 k.c. *a contrario* oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia. Apelacje od postanowienia z 20 lipca 2020r. wywiedli wnioskodawczynie oraz uczestnik G. S. Postanowieniem z 18 czerwca 2021 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił, obie apelacje. Sąd Okręgowy ocenił, że w niniejszej sprawie doszło do obalenia wynikającego z art. 339 k.c. domniemania samoistności posiadania w części w zakresie posiadania

nieruchomości przed 1993/1994 r. ze względu na sposób i okoliczności korzystania z działki przez rodzinę S. Wprawdzie zaimplementowali oni zamiar zmiany swojego posiadania na samoistne, ale nastąpiło to najwcześniej w 1993 r. i najwcześniej od tego roku mógł biec termin zasiedzenia przez nich nieruchomości. W konsekwencji zastosowanie miały przepisy regulujące terminy zasiedzenia wynikające z ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks Cywilny, które wymagają dla zasiedzenia w złej wierze upływu 30 lat z uwagi na to, że przed wejściem powołanej ustawy posiadanie wnioskodawczyni nie miało charakteru samoistnego. Ponadto bieg terminu zasiedzenia uległ przerwaniu na skutek pozwu Gminy Miasto S. z 1 lutego 2012 r.

Skargę kasacyjną od postanowienia z 18 czerwca 2021 r. wywiedli wnioskodawczyni i uczestnik G. S. Zarzucili naruszenie art. 172 § 1 i 2 w związku z art. 176 k.c., art. 172 § 1 i 2 w związku z art. 339 k.c. oraz art. 382 w związku z art. 328 § 2 k.p.c., a także art. 378 §1 i art. 233 § 1 oraz art. 328 § 2 i art. 610 k.p.c. Na tych podstawach wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Olsztynie do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy, zważył, co następuje:

Zarzuty kasacyjne skarżących zmierzały do podważenia prawidłowości oceny charakteru posiadania przez rodzinę S. nieruchomości objętej postępowaniem przed 1993 r. Skarżący zarzucając naruszenie art. 172 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 176 k.c. i art. 339 k.c. podnieśli, że Sądy obu instancji bez bliższego uzasadnienia nierównorzędnie oceniły konkretne zachowania rodziny S. jako przejawy samoistności posiadania nieruchomości objętej wnioskiem przypisując arbitralnie jednemu z takich zachowań (wybudowanie budynku gospodarczego) decydujące znaczenie i bagatelizując pozostałe ich zachowania (urządzenie ogródka, wzniesienie nowego ogrodzenia z furtką i kontrola dostępu do nieruchomości objętej postępowaniem przez dysponowanie i udostępnianie innym mieszkańcom kluczy do furtki oraz dokonanie różnych nasadzeń na nieruchomości).

Okoliczność ta w połączeniu z brakiem jakichkolwiek bliższych ustaleń co do tego, w jaki sposób i w jakiej sytuacji rodzina S. objęła nieruchomość stanowiącą przedmiot postępowania w posiadanie, sprawia, że nie można odeprzeć skutecznie

kasacyjnych zarzutów naruszenia art. 172 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 176 k.c. W konsekwencji skarga kasacyjna skarżących okazała się zasadna.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ §1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 391 §1 i z art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

Dariusz Dończyk

Karol Weitz

Grzegorz Misiurek

[r.g.]