

POSTANOWIENIE

Dnia 10 marca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z wniosku D. w W.
przy uczestnictwie Gminy W. i Związku Gmin Wyznaniowych Żydowskich
w Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą w W.
o stwierdzenie zasiedzenia,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 10 marca 2022 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Gminy W.
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 1 października 2019 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyła zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania
oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 października 2018 r. Sąd Rejonowy w W. uwzględnił wniosek D. w W. o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności nieruchomości zabudowanej położonej w W. przy ul. W.. Stwierdził że

wnioskodawca, co najmniej od 23 grudnia 1964 r. jest samoistnym posiadaczem tej nieruchomości w złej wierze. Ustalił, że wnioskodawca przez cały ten okres utrzymywał nieruchomość, dbał o nią i ją rozbudowywał, występując w postępowaniach administracyjnych jako inwestor. Właściciele spornej nieruchomości, początkowo Skarb Państwa, a później Gmina W., nie ingerowali w żaden sposób w działania wnioskodawcy, nie sprzeciwiali się budowie na nieruchomości nowych obiektów, nie czynili na ten cel żadnych nakładów. Wnioskodawca samodzielnie i we własnym imieniu zawierał umowy z dostawcami mediów (dostawy energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków, wywóz nieczystości, zakład kominiarski), jak również uiszczal i uiszcza zobowiązania podatkowe. Sąd Rejonowy wskazał, że posiadacz zależny może przekształcić swoje posiadanie zależne w posiadanie samoistne i odwrotnie, ale skuteczność - z punktu widzenia zasiedzenia - takiego przekształcenia wymaga, aby posiadacz uczynił to jednoznacznie, tzn. zmanifestował zmianę sposobu posiadania w sposób widoczny dla otoczenia. Wnioskodawca niewątpliwie po odbudowaniu nieruchomości ze zniszczeń wojennych i wygaśnięciu umowy użytkowania wykonywał czynności wskazujące na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby sposób władania rzeczą. Ponieważ posiadanie przez wnioskodawcę było wykonywane w złej wierze, w świetle art. 172 § 2 k.c. termin zasiedzenia nieruchomości wynosi 30 lat.

Zgodnie z obowiązującym do dnia 1 października 1990 r. stanem prawnym zasiedzenie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa nie było możliwe na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. poz. 159 ze zm.), a następnie art. 177 k.c. Sytuacja prawna uległa zmianie po wejściu w życie ustawy dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, która uchyliła art. 177 k.c. Ustawa ta w art. 10 stanowiła jednocześnie, że "jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę".

Nieruchomość objęta wnioskiem została skomunalizowana i poczynając od dnia 27 maja 1990 r. stałą się własnością Gminy W. Do okresu zasiedzenia, który rozpoczął bieg w dniu 27 maja 1990 r. należało doliczyć połowę okresu niezbędnego do zasiedzenia, tj. 15 lat. Z tego względu okres zasiedzenia upłynął w dniu 28 maja 2005 r.

Postanowienie Sądu Rejonowego zaskarżyli apelacją uczestnicy - Gmina W. oraz Związek G. w Rzeczypospolitej Polskiej w W..

Postanowieniem z dnia 1 października 2019 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił obie apelacje. Uznał, że Sąd Rejonowy ocenił prawidłowo, iż posiadanie wnioskodawcy co najmniej od 23 grudnia 1964 r. miało cechy posiadania samoistnego co uzasadniało stwierdzenie zasiedzenia. Z niekwestionowanych w sprawie ustaleń faktycznych wynikało, że wnioskodawca otrzymał początkowo lokale przy ulicy W. jako mienie poniemieckie i zniszczone. Po przywróceniu lokali do stanu używalności wskutek gruntownej naprawy budynku, na podstawie orzeczenia Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w W. wnioskodawca uzyskał na okres 15 lat, poczynając od 22 grudnia 1949 r. prawo użytkowania całej nieruchomości, która przez cały okres pozostawała w posiadaniu wnioskodawcy. Po upływie okresu użytkowania, wnioskodawca wielokrotnie zwracał się do właściciela nieruchomości o uregulowania stanu prawnego tego posiadania przez oddanie jej w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd bądź użytkowanie, wskazując, że zniszczone budynki zostały przez Zakład wyremontowane i zaadaptowane do prowadzonej działalności oświatowej. Kierowane przez wnioskodawcę pisma pozostały jednak bez odpowiedzi. D. przez cały okres posiadania nieruchomości dbał o nią i ją rozbudowywał, wzniósł nowe budynki takie jak warsztaty szkolno - produkcyjne, magazyn, spawalnię i halę produkcyjnoszkoleniową, zaś w postępowaniach administracyjnych występował w imieniu własnym, jako inwestor, czyniąc znaczne nakłady finansowe na utrzymanie, remonty i rozbudowę nieruchomości. Decyzje o pozwoleniu na budowę zostały wydane na rzecz wnioskodawcy, również samodzielnie i imieniu własnym, wnioskodawca zawierał umowy z dostawcami mediów do nieruchomości oraz uiszczał daniny publicznoprawne związane z nieruchomością.

Sąd Okręgowy podkreślił, że uzyskanie przez wnioskodawcę posiadania jako zależnego, nie przesądzało o bezzasadności wniosku o zasiedzenie. W polskim systemie prawnym dopuszczalna jest bowiem zmiana przez posiadacza w czasie posiadania tytułu, jak i rodzaju posiadania, a stanowisko to należy uznać za ugruntowane zarówno w judykaturze jak i piśmiennictwie. Posiadanie zależne może przekształcić się w posiadanie samoistne, jednakże warunkiem jest by zmiana ta została zmanifestowana na zewnątrz otoczeniu w sposób jednoznaczny, gdyż nie można uznać za wystarczającą samej intencji posiadacza. W razie jednak zmiany posiadania zależnego na samoistne ciężar dowodu, że zmiana taka nastąpiła, spoczywa na posiadaczu i w takiej sytuacji nie korzysta on z domniemania przewidzianego w art. 339 k.c. Również samo istnienie posiadania samoistnego powinno być na zasadach ogólnych (art. 6 k.c.) wykazane przez wnioskodawcę, z tym tylko, że wówczas korzysta on z domniemania prawnego przewidzianego w powyższym przepisie.

W ocenie Sądu Okręgowego materiał dowodowy dowodził, że po upływie okresu użytkowania przedmiotowej nieruchomości, nastąpiła zmiana dotychczasowego charakteru posiadania z zależnego na posiadanie samoistne. Wnioskodawca bowiem samodzielnie inwestował w nieruchomość i ją modernizował, tak, by ją w pełni dostosować na potrzeby prowadzonego przez siebie szkolnictwa zawodowego. Wnioskodawca traktował posiadaną nieruchomość jako pozostającą w sferze jego swobodnej dyspozycji, nie zwracając się do właściciela o akceptację podejmowanych decyzji. Zatem czynności faktyczne wnioskodawcy obrazujące posiadanie, nie różniły się od czynności typowo właścicielskich.

W skardze kasacyjnej uczestnik postępowania Gmina W. zarzucił naruszenie prawa materialnego - art. 172 k.c. oraz naruszenie przepisów postępowania "mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy". Wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania lub uchylenie postanowienia Sądu drugiej instancji i oddalenie wniosku.

Przy rozpoznaniu skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy wziął pod uwagę, że postanowienie o przyjęciu skargi kasacyjnej zostało wydane w dniu 16 września 2020 r. przez osobę powołaną na stanowisko sędziego Sądu Najwyższego z udziałem Krajowej Rady Sądownictwa ukształtowanej na mocy ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o zmianie ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa (Dz. U. z 2018 r., poz. 3). W sprawie miała zatem zastosowanie uchwała Trzech Połączonych Izb Sądu Najwyższego z dnia z dnia 23 stycznia 2020 r., BSA 1-4110-1/2020, wydana w następstwie wyroku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 19 listopada 2019 r., C- 585/18, C624/18 i C- 625/18. Wymagały uwzględnienia także wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 6 października 2021 r., C-487/19 oraz wyroki Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 22 lipca 2021 r. w sprawie 4344/18, Reczkiewicz przeciwko Polsce i z dnia 8 listopada 2012 r. w sprawie 49868/19, 57511/19, Dolińska-Ficek i Ozimek przeciwko Polsce.

Z tych względów konieczne było dokonanie przez Sąd Najwyższy rozpoznający skargę kasacyjną ponownie oceny, czy zachodziły wskazane w art. 398⁹ k.p.c. przesłanki przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania. Uwzględniając przedmiot postępowania w sprawie, wskazaną w skardze kasacyjnej podstawę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania oraz uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania Sąd Najwyższy uznał, że skarga kasacyjna podlegała przyjęciu do rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z bezspornych ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie wynika, że nieruchomość, której dotyczy wnioski od 1945 r. stanowiła własność Skarbu Państwa, a na rzecz wnioskodawcy w dniu 22 grudnia 1949 r. ustanowiono prawo użytkowania, które wygasło w dniu 22 grudnia 1964. Sąd Okręgowy uznał, że od 23 grudnia 1964 r. posiadanie nieruchomości wykonywane przez wnioskodawcę miało charakter samoistny. Podstawę dla tej oceny stanowiło stwierdzenie, że wnioskodawca zarządzał nieruchomością i utrzymywał ją we właściwym stanie w taki sam sposób, jak tego rodzaju czynności wykonuje właściciel. Kierując się tą

oceną Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że zachodziły podstawy do uwzględnienia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

To stanowisko Sądu Okręgowego zostało zasadnie zakwestionowane w skardze kasacyjnej. Nie ulega wątpliwości, że korzystanie z nieruchomości w długim okresie czasu, wyłącznie przez posiadacza, w sposób wskazujący na pełnię jego władztwa, w tym obejmujące zarządzanie nieruchomością i utrzymywanie jej w właściwym stanie, włączając w to dokonywanie remontów nieruchomości, wykazuje cechy posiadania nieruchomości tożsame ze sposobem korzystania z nieruchomości przez jej właściciela. Tego rodzaju fizyczne władztwo nad nieruchomością, niezbędne do uznania posiadania za posiadanie samoistne, nie jest jednak wystarczające do stwierdzenia tej formy posiadania. Stanowisko judykatury i doktryny wskazuje jednoznacznie, że dla uznania posiadania rzeczy za posiadanie samoistne konieczne jest spełnienie także warunku w postaci woli władania rzeczą jak właściciel. Stwierdzenie, że ma miejsce ten element władztwa na rzeczą, składający się na stan odpowiadający pojęciu posiadania samoistnego, jest konieczne szczególnie w tych przypadkach, w których uzyskanie posiadania nastąpiło na podstawie tytułu prawnego, który uprawnia posiadacza do korzystania z rzeczy na podobnych zasadach jak czyni to właściciel.

Taka sytuacja wystąpiła w rozpoznawanej sprawie. Wnioskodawca uzyskał bowiem od Skarbu Państwa prawo użytkowania nieruchomości na okres 15 lat. Ustalenia dokonane w sprawie wskazują, że właśnie w tym okresie wnioskodawca dokonał nakładów na nieruchomość o największej skali, z uwagi na konieczność naprawy budynków zniszczonych w czasie wojny. Ustalenia te wskazują także, że po wygaśnięciu prawa użytkowania sposób korzystania z nieruchomości przez wnioskodawcę nie uległ zmianie. Nie można też pominąć, że nieruchomość przez cały czas była wykorzystywana na cele oświatowe. Zarządzenie tego rodzaju placówkami przez podmioty, które je prowadzą ma określoną specyfikę i utrzymywanie się takiego stanu nawet przez długi okres nie wskazuje jednoznacznie na wykonywanie przez posiadacza uprawnień o charakterze właścicielskim. W skardze kasacyjnej podniesiono zatem zasadnie, że sam sposób wykonywania przez wnioskodawcę posiadania po dniu 23 grudnia 1964 r. nie

wskazuje dostatecznie, że od tej chwili posiadanie nieruchomości zmieniło charakter z posiadania zależnego na posiadanie samoistne.

W judykaturze utrwalone jest stanowisko, że posiadanie o charakterze zależnym może zostać przekształcone w posiadanie samoistne. Konieczne jest jednak wówczas zmanifestowanie przez posiadacza zależnego, że władztwo nad rzeczą wykonuje w inny sposób, tak samo jak właściciel rzeczy. Wymaga to analizy *ad casu* sposobu postępowania posiadacza także w jego relacjach z właścicielem. Sąd Okręgowy stwierdzając, że z dniem 23 grudnia 1964 r. posiadanie zależne wnioskodawcy, powstałe w wyniku uzyskania prawa użytkowania nieruchomości, przekształciło się w posiadanie samoistne, nie wskazał innych okoliczności niż sposób korzystania z nieruchomości przez wnioskodawcę. Nie wskazał także argumentacji wskazującej na dokonanie oceny, że posiadanie wnioskodawcy zmieniło swój charakter już w momencie zakończenia okresu, na który ustanowiono prawo użytkowania nieruchomości.

Sąd Okręgowy w sposób dostateczny nie poddał w tym zakresie ocenie również ustaleń wskazujących, że wnioskodawca po wygaśnięciu prawa użytkowania nieruchomości wielokrotnie zwracał się do właściciela nieruchomości o uregulowanie swojego tytułu prawnego do posiadania nieruchomości. Ustalono, że wnioskodawca zwracał się o oddanie nieruchomości w trwały zarząd lub ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. Należało zatem ocenić, czy tego rodzaju czynności posiadacza podejmowane w stosunku do właściciela nieruchomości, z uwzględnieniem ich liczby i czasu dokonywania, pozwalają stwierdzić, jak posiadacz nieruchomości zmanifestował wykonywanie posiadania samoistnego i ewentualnie kiedy. Ustalenia wskazują także, że w 1997 r. wnioskodawca deklarował przekazanie właścicielowi części nieruchomości. To działanie nie zostało również ocenione w kontekście charakteru posiadania wnioskodawcy, podobnie jak jego reakcja na czynności właściciela w związku z prowadzonym postępowaniem regulacyjnym wszczętym przez Gminę W. w W..

Powyższe wskazuje, że Sąd Okręgowy dokonując oceny czy posiadanie nieruchomości przez wnioskodawcę miało charakter posiadania samoistnego nie wziął pod uwagę wszystkich ustalonych w toku postępowania okoliczności

dotyczących wykonywania posiadania przez wnioskodawcę. Nakazywało to uznać za uzasadniony zarzut naruszenia art. 172 k.c. Z tego względu zaskarżone postanowienie podlegało uchyleniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.