

Sygn. akt II CSKP 418/22

POSTANOWIENIE

Dnia 11 maja 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z wniosku B. B. i A. B.

z udziałem Gminy K.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 11 maja 2022 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy A. B.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 12 września 2019 r., sygn. akt II Ca [...]

1. oddala skargę kasacyjną

2. zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania Gminy K. kwotę 900 zł (dziewięćset) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy B. B. i A. B. domagali się stwierdzenia, że nabyli przez zasiedzenie część nieruchomości o powierzchni 77 m² położonej w K. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), przylegającej do stanowiącej ich współwłasność nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka gruntu numer (...).

Postanowieniem z dnia 6 marca 2019 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił wniosek. Ustalił, że Gmina K. jest właścicielem nieruchomości położonej w K., składającej

się z działek ewidencyjnych o numerach 2011/17, 1971/1, 2006/8 i 2007/6. Nieruchomość Gminy K., oznaczona numerem 2011/17 graniczy od strony północnej m.m. z nieruchomością znajdującą się w użytkowaniu wieczystym B. i A. małżonków B., oznaczoną w ewidencji gruntów nr (...). We wrześniu 1995 r. A. B. został przyjęty w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „D.” w K. i otrzymał segment nr 269 zlokalizowany na nieruchomości przy ul. B. w K.. A. B. nabył prawa członkowskie od K. Ł., będącego członkiem Spółdzielni od co najmniej 1990 r. Decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 30 września 1996 r. zatwierdzono projekt budowlany budynków mieszkalnych na osiedlu D., w tym budynku mieszkalnego wnioskodawców usytuowanego na działce nr 2045/7. Budowa domu zakończyła się na przełomie 1998 i 1999 r. Przed rozpoczęciem budowy teren należący do wnioskodawców nie był ogrodzony, nie był także przez nich wykorzystywany w żaden sposób, był porośnięty trawą i krzewami. Zaraz po zakończeniu budowy wnioskodawcy wnieśli ogrodzenie. Jego budowa o strony zachodniej przebiegała w dwóch etapach: najpierw wzniesiono ogrodzenie tymczasowe w miejscu budowlanego, a następnie wybudowano ogrodzenie z cegły klinkierowej. Pomiędzy 2003 a 2006 r. wnioskodawcy ogrodzili budynek mieszkalny na działce numer (...) od strony południowej, tj. od strony sąsiadującej z działką będącą własnością Gminy K. oznaczoną nr 2011/17. Ogrodzenie to pokrywa się z aktualnym ogrodzeniem.

W dniu 7 maja 2004 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa przesłała do Urzędu Miasta K. mapy sytuacyjne osiedla D. z zaznaczonymi terenami, ogrodzonymi przez członków spółdzielni i z wyliczeniami powierzchni gruntów zajętych przez członków, celem zawarcia stosownych umów dzierżawy. W piśmie tym wskazano, że mieszkańcy osiedla w celu poprawy wizerunku osiedla zagospodarowali przyległe do ich posesji tereny gminne i będą ponosić z tego tytułu stosowne opłaty związane z dzierżawą tych terenów. Jednocześnie Spółdzielnia poinformowała swoich członków o możliwości ubiegania się o dzierżawę gruntu Gminy K., który znalazł się w obrębie ich ogrodzeń. Wnioskodawcy nie złożyli wówczas wniosku o dzierżawę, a w załączniku do map i wniosków o dzierżawę, sporządzonym przez geodetę przy pozycji 2045/7 dotyczącej nieruchomości wnioskodawców, nie ma informacji o powierzchni zagrodzonej przez nich działki.

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 28 czerwca 2006 r., wnioskodawcy nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr 2045/7 wraz z własnością budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 367,6 m². Umową sprzedaży z 6 maja 2010 r. wnioskodawcy nabyli od Gminy K. udział w 1/7 części we współwłasności przyległej działki nr 1971/1.

Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 2007/7, 2007/6 i 2006/14 stanowią pasy drogowe dróg wewnętrznych pozostające w zarządzie Gminy K. - Miejskiego Zarządu Dróg w K., a działki nr 2011/17 i 2006/8 zostały objęte pozwoleniem na budowę odcinka drogi wewnętrznej przy ul. C., które Miejski Zarząd Dróg w K. uzyskał 2 marca 2015 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym - w ocenie Sądu Rejonowego - wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie. Istotne znaczenie miało ustalenie, kiedy wnioskodawcy uzewnętrzniili wolę właścicielskiego posiadania i zakres tego posiadania względem osób trzecich, w tym wobec właściciela spornego gruntu - Gminy K.. Sąd odwołując się do zeznań wnioskodawcy A. B. i opinii biegłego geodety przyjął, że zamanifestowanie przez wnioskodawców zakresu właścicielskiego posiadania spornego terenu miało miejsce najwcześniej z chwilą posadowienia przez wnioskodawców ogrodzenia i włączenia tym samym

tych fragmentów działek gminnych do nieruchomości, na której wzniesiony został ich budynek mieszkalny, co miało miejsce dopiero po 2003 r. W sprawie nie jest istotne kiedy powstało tymczasowe ogrodzenie budowlane, bowiem z zasad doświadczenia życiowego wynika, że teren budowy jest grodzony prowizorycznie, aby uniemożliwić dostęp osób trzecich na plac budowy i czynność ta nie jest poprzedzona geodezyjnym wytyczaniem granic prawnych. Ponadto nie sposób zakładać, że wzniesienie w połowie lat 90-tych ogrodzenia przez firmę budowlaną stanowiło objęcie tego gruntu w posiadanie przez wnioskodawców. Dopiero zatem posadowienie ogrodzenia przez wnioskodawców należało uznać za zamanifestowanie na zewnątrz woli władania gruntem, co miało miejsce po 2003 r., a przed 2006 r. Wobec powyższego wnioskodawcy nie spełnili przesłanek nabycia przez nich w drodze zasiedzenia nieruchomości objętych wnioskiem. O ile bowiem od chwili wzniesienia ogrodzenia po 2003 r. można ich traktować jako

samoistnych posiadaczy spornych gruntów, o tyle jednak nie została spełniona druga z przesłanek, a mianowicie upływ czasu. Nawet gdyby założyć, jak twierdzili wnioskodawcy, że całe ogrodzenie zostało wzniesione przez nich tuż po zakończeniu budowy w 1998 r., to i tak nie nabyli oni własności przez zasiedzenie wobec braku upływu wymaganego okresu posiadania samoistnego nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 12 września 2019 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawcy A. B.. Uznał że Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, dokonał wszechstronnej oceny materiału dowodowego z poszanowaniem reguł określonych w art. 233 § 1 k.p.c. i w oparciu o jej wyniki poczynił właściwe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy w całości podzielił i przyjął za własne.

Zdaniem Sądu drugiej instancji Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowy Domków Jednorodzinnych "D." w K. była tylko wieczystym użytkownikiem nieruchomości gruntowej położonej w K. Osiedle "D." oznaczonej jako działka nr 269, a jej właścicielem był Skarb Państwa. Powyższe ustalenie oznacza, że wnioskodawcy mogli władać gruntem uczestnika postępowania tylko w ramach spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego. W takiej sytuacji nie sposób przyjąć, że wnioskodawcy w zakresie „przygrodzonych działek” do działki 269 (2045/7) wykonywali uprawnienia właścicielskie mogące prowadzić do zasiedzenia. Nie ma przy znaczenia, kiedy postawili ogrodzenie (tymczasowe czy ostateczne) skoro zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami w momencie dokonania przydziału członek spółdzielni nabywał dopiero roszczenie o wybudowanie dla niego domu na przydzielonej działce i miał zagwarantowane, że dom, jaki na tej działce zostanie wzniesiony, stanie się jego własnością. Nie przysługiwało mu natomiast w tym czasie prawo do korzystania z działki ani nie stawał się jej posiadaczem. W ten sposób powstawało prawo noszące ustawową nazwę prawa do domu jednorodzinnego. Dopiero od chwili wybudowania domu zmieniało się ono w prawo do domu jednorodzinnego już istniejącego, przy czym ostatnim etapem było przeniesienie własności domu jednorodzinnego na rzecz członka, dla którego dom ten został wcześniej przeznaczony.

Wnioskodawcy dopiero w dniu 28 czerwca 2006 r. nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr 2045/7 wraz z własnością budynku

mieszkalnego o powierzchni użytkowej 367,6 m², stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności. Zatem objęcie przez wnioskodawców działek objętych wnioskiem, od 2006 r. mogło prowadzić do zasiedzenia, ale tylko prawa użytkowania wieczystego, a nie prawa własności. Brak było podstaw, aby przyjąć, że wnioskodawcy działki objęte wnioskiem, traktowali inaczej niż działkę nr 2045/7 przekazaną im przez Spółdzielnię w użytkowanie wieczyste, co ostatecznie potwierdziła umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu i własności budynku zawarta w dniu 28 czerwca 2006 r.

Zdaniem Sądu, oznaczało to, że wnioskodawcy działki "przygrodzone" mogli posiadać od 1995 r. (data przydziału przez spółdzielnię) tylko w granicach spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego, a od 2006 r. w granicach użytkowania wieczystego, nie zaś prawa własności, co nie mogło doprowadzić do ich zasiedzenia.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca A. B. zarzucił naruszenie prawa materialnego - art. 172 § 1 w związku z art. 336 k.c. w zw. z art. 232 § 1-4 i art. 235 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze w brzmieniu obowiązującym na dzień 11 września 1995 r. (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288), art. 7 w zw. z art. 6 k.c., art. 348 w zw. z art. 176 § 1 k.c., art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 64 ust. 2 Konstytucji oraz naruszenie przepisów postępowania - art. 234 w związku z 13 § 2, art. 382 w związku z art. 217 § 1 i 2 oraz art. 227 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w K. lub innemu sądowi równorzędnemu, a w przypadku stwierdzenia do tego podstaw, uchylenie również postanowienia Sądu Rejonowego w K. i przekazanie sprawy do rozpoznania temu Sądowi, ewentualnie, jeżeli zasadna okaże się podstawa naruszenia prawa materialnego, zaś niezasadna jest podstawa naruszenia prawa procesowego, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy, zgodnie z wnioskiem skarżącego o stwierdzenie zasiedzenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty naruszenia przepisów postępowania były nieuzasadnione. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wskazał wyraźnie na

skutki zastosowania art. 234 k.p.c. w postępowaniu sądowym, związane z modyfikacją rozkładu ciężaru dowodu wynikającego z brzmienia art. 6 k.c. Pokreślił, między innymi, że w następstwie zastosowania art. 234 k.p.c. na podmiocie, który kwestionuje wniosek domniemania, spoczywa ciężar dowodu jego przeciwności. W tym kontekście Sąd Okręgowy stwierdził, że uczestnik postępowania podnosił, że sposób korzystania przez wnioskodawców z działek gruntów, których dotyczył wniosek, nie miało charakteru wskazującego na korzystanie z tej nieruchomości jak posiadanie wykonywane przez właścicieli. Z tego względu ta kwestia była przedmiotem ustaleń i rozważań Sądu. Ocena, której dokonał w tym zakresie Sąd drugiej instancji, była wynikiem konkretnych ustaleń faktycznych odnoszących się do sposobu korzystania z nieruchomości przez wnioskodawców, okresu jej posiadania oraz rodzaju tytułu prawnego do nieruchomości, którym dysponowali wnioskodawcy. Powyższe nie pozwala uznać za zasadny zarzutu, że Sąd Okręgowy naruszył art. 234 k.p.c. przez jego niezastosowanie przy ustalaniu okoliczności faktycznych oraz pominięcie „domniemania ustanowionego przez prawo”.

W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania skarżący kwestionował także oddalenie przez Sąd drugiej instancji wniosku dowodowego dotyczącego zeznań świadków wskazanych przez wnioskodawców. W tym zakresie wymaga odnotowania, że skuteczne podważenie postanowień dowodowych sądu drugiej instancji wymaga odpowiedniego sformułowania zarzutów skargi kasacyjnej w tym zakresie, gdyż Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach jej podstaw, wyjąwszy naruszenie przepisów postępowania skutkujące jego nieważnością. Kwestionowanie oddalenia przez Sąd Okręgowy wniosku dowodowego wnioskodawców wymagało sformułowania i uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 381 k.p.c., czego skarżący nie uczynił. W konsekwencji zarzut skargi w tym zakresie nie mógł zostać uznany za zasadny.

W skardze kasacyjnej zasadnie podniesiono, że Sąd Okręgowy wyraził błędny pogląd jakoby wnioskodawcy w drodze zasiedzenia nie mogli nabyć prawa własności nieruchomości, w sytuacji, w której spółdzielni mieszkaniowej, a następnie wnioskodawcom przysługiwał inny rodzaj prawa do gruntu, na którym

wybudowano dom, w którym zamieszkują wnioskodawcy (prawo użytkowania wieczystego gruntu). Nie można bowiem wyłączyć możliwości zasiedzenia przez użytkownika wieczystego własności sąsiedniej nieruchomości, jeżeli użytkownik wieczysty był samoistnym posiadaczem tej nieruchomości, niezależnie od wykonywanego prawa użytkowania wieczystego. Naruszenie prawa materialnego w tym zakresie nie uzasadniało jednak uwzględnienia skargi kasacyjnej, gdyż w świetle dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych zaskarżone postanowienie ostatecznie odpowiada prawu.

Przesłanki nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia określa art. 172 k.c. W świetle tego przepisu uzyskanie prawa własności w drodze zasiedzenia umożliwia wyłącznie samoistne posiadanie nieruchomości. Wymagany jest także określony w ustawie okres posiadania samoistnego uzależniony od dobrej lub złej wiary posiadacza. Sąd Okręgowy podzielił w całości ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, które wskazują między innymi, że wnioskodawca uzyskał członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „D.” w K.(dalej: SMBD) w 1995 r. W tym czasie przeznaczony dla niego budynek nie został jeszcze wybudowany. W 1996 r. został zatwierdzony projekt budowlany, a budowa domu wnioskodawców została zakończona na przełomie 1998 i 1999 r. Przed rozpoczęciem prac budowlanych grunt przydzielony wnioskodawcom nie był ogrodzony i nie był przez nich wykorzystywany w żaden sposób. Był porośnięty trawą i krzewami. Po zakończeniu budowy wnioskodawcy wykonali część ogrodzenia. Ogrodzenie od strony sąsiadującej z nieruchomością będącą własnością Gminy K. zostało wybudowane pomiędzy rokiem 2003 a 2006. Uwzględniając powyższe ustalenia należy podzielić ocenę Sądu Okręgowego, że wnioskodawcy nie wykazali, aby byli samoistnymi posiadaczami gruntu, którego dotyczy wnioski o stwierdzenie zasiedzenia przed 2003 r. Dokonane w sprawie ustalenia nie wskazują bowiem, aby wnioskodawcy przed ogrodzeniem tego gruntu, co mogło nastąpić najwcześniej w 2003 r., podjęli jakiekolwiek działania przez które zmanifestowali wolę korzystania z tej części nieruchomości uczestnika postępowania jak jej właściciele. Bezprzedmiotowy i pozbawiony podstaw w świetle dokonanych ustaleń był zarzut, że do czasu samoistnego posiadania wnioskodawców nie został doliczony czas posiadania nieruchomości przez

poprzednika wnioskodawcy K. Ł., od którego nabył on prawa członkowskie w spółdzielni. Ustalenia te nie wskazują bowiem, aby K. Ł. był samoistnym posiadaczem działki gruntu przydzielonej wnioskodawcy przez spółdzielnię przed 1995 r., kiedy nie zostały jeszcze rozpoczęte prace budowlane przez spółdzielnię.

Bezzasadny był również zarzut skargi kasacyjnej dotyczący wadliwego przyjęcia przez Sąd, że wnioskodawcy byli posiadaczami w złej wierze, mimo uzyskania posiadania nieruchomości na podstawie przydziału wynikającego z członkostwa w spółdzielni. Dobra wiara posiadacza wynikająca z uzyskania członkostwa w spółdzielni i przydziału spółdzielczego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego obejmuje wyłącznie posiadanie wynikające z tego prawa, które nie obejmowało korzystania z gruntu, do którego spółdzielnia nie posiadała żadnych uprawnień i nie przekazała wnioskodawcy jego posiadania. Przydział, który uzyskał wnioskodawca, obejmował określoną nieruchomość i jego uzyskanie w żaden sposób nie mogło wpłynąć na ocenę charakteru posiadania gruntu, który nie był objęty przydziałem wydanym przez spółdzielnię. Sąd Okręgowy ocenił zasadnie, że dokonane w sprawie ustalenia wskazują, iż wnioskodawcy byli posiadaczami gruntu w złej wierze. Niezależnie od wiedzy wnioskodawców co do przedmiotu przydziału, którego dokonała spółdzielnia, Sądy *meriti* ustaliły i uwzględniły także, że w maju 2004 r. SMBD poinformowała Urząd Miasta w K., iż członkowie spółdzielni „zagospodarowali” przyległe do ich posesji grunty gminne i będą z tego tytułu ponosili opłaty związane z ich dzierżawą. Także członkowie spółdzielni zostali poinformowani o możliwości ubiegania się o dzierżawę tych gruntów. Wnioskodawcy nie wystąpili o wydzierżawienie im gruntu należącego do Gminy K., który ogrodzili. Sąd Okręgowy uznał zatem prawidłowo, że wnioskodawcy mieli świadomość stanu prawnego nieruchomości i nie można przypisać im dobrej wiary. Jak już wcześniej wskazano, ta ocena Sądu Okręgowego nie była wynikiem pominięcia i niezastosowania art. 7 k.c. w zw. z art. 6 k.c. i tak sformułowany zarzut naruszenia tych przepisów był nieuzasadniony.

Z ustaleń dokonanych w sprawie wynika, że Gmina K. w pozwie z dnia 30 września 2016 r. wystąpiła przeciwko wnioskodawcom o wydanie gruntu stanowiącego przedmiot ich wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Ta czynność spowodowała przerwę biegu terminu zasiedzenia. Uzasadniona była zatem

ocena Sądu Okręgowego, że nie upłynął okres posiadania samoistnego przez wnioskodawców nieruchomości wymagany do nabycia jej własności przez zasiedzenie. Prawidłowe stwierdzenie przez Sąd braku przesłanek do stwierdzenia zasiedzenia nie mogło uzasadniać zarzutu naruszenia art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 64 ust. 2 Konstytucji przez naruszenie prawa do równej ochrony prawa majątkowego obejmującego prawo do „posiadania i domagania się stwierdzenia nabycia gruntu przez zasiedzenie”.

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna była pozbawiona uzasadnionych podstaw i podlegała oddaleniu na podstawie art. 398.14 k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 w zw. z art. 13 § 2, art. 391 § 2 i art. 398²¹ k.p.c.

jw