

Sygn. akt IV CSK 414/15

POSTANOWIENIE

Dnia 30 maja 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z wniosku A. D. i J. D.

przy uczestnictwie K. G. i Gminy Miasta W.

o stwierdzenie zasiedzenia,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 30 maja 2017 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 2 lutego 2015 r., sygn. akt III Ca [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 maja 2014 r. Sąd Rejonowy w W. stwierdził, że wnioskodawcy A. D. i J. D. z dniem 9 października 2008 r. nabyli na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej prawo własności części bliżej opisanej nieruchomości gruntowej położonej w J.. Właścicielem nieruchomości była, ujawniona w księdze wieczystej, Gmina Miasta W.; od 1996 r. nieruchomość pozostawała w użytkowaniu wieczystym K. G., który nabył je na podstawie umowy od poprzedniego wieczystego użytkownika. Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawcy posiadali tę nieruchomość jak właściciele przez 30 lat. W ocenie Sądu, fakt ustanowienia prawa wieczystego użytkowania nie stanowi przesłanki wyłączającej dopuszczalność nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności obciążonej nieruchomości przez jej samoistnego posiadacza.

Sąd Okręgowy w G. postanowieniem z dnia 2 lutego 2015 r. uwzględnił apelację uczestnika postępowania K. G. i oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia. Podstawę tego orzeczenia stanowiła, odmienna od stanowiska Sądu pierwszej instancji, ocena prawna, że nabycie w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości obciążonej użytkowaniem wieczystym w obecnym stanie prawnym (art. 172 § 1 i 2 w zw. z art. 232 § 1 k.c.) jest niedopuszczalne.

Wnioskodawcy oparli skargę kasacyjną na podstawie naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 172 § 1 i 2 w zw. z art. 232 § 1 k.c., prowadzącą do przyjęcia niedopuszczalności nabycia w drodze zasiedzenia prawa nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, podczas gdy prawidłowa wykładnia tych przepisów prowadzi do uznania, że zasiedzenie własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jest możliwe. Na tej podstawie skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i zmianę zaskarżonego orzeczenia przez oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Najwyższy, powziąwszy przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej poważne wątpliwości co do wykładni przepisów mających zastosowanie w sprawie, postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2016 r. przekazał do rozstrzygnięcia

powiększonemu składowi Sądu Najwyższego zagadnienie prawne, czy samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste osobie trzeciej może nabyć własność tej nieruchomości przez zasiedzenie. W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 9 grudnia 2016 r., III CZP 57/16, Sąd Najwyższy orzekł, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może nabyć jej własność przez zasiedzenie.

Rozpoznający obecnie skargę kasacyjną Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miało stanowisko, jakie należy zająć w kwestii dopuszczalności nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Podstawę zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego oddalającego wniosek stanowił pogląd kwestionujący taką możliwość, a podstawę skargi kasacyjnej - zarzut, iż taka wykładnia jest błędna, gdyż fakt oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie stoi na przeszkodzie możliwości nabycia jej własności przez samoistnego posiadacza w drodze zasiedzenia.

Uchwała powiększonego składu Sądu Najwyższego, wiążąca w niniejszej sprawie (art. 398¹⁷ § 2 k.p.c.), przesądza, że wykładnia Sądu Okręgowego była błędna, a podstawa skargi kasacyjnej - usprawiedliwiona. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy podkreślił w szczególności brak podstaw do uznania, by nieruchomości obciążone prawem wieczystego użytkowania miały cechy wyłączające je spod zasiedzenia. Kodeks cywilny, który określa przesłanki nabycia własności przez zasiedzenie nie przewiduje przesłanki negatywnej w postaci oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Sąd Najwyższy zaakcentował, że właściciel nieruchomości, należący do sektora publicznego (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) nie tylko może, ale powinien badać sposób wykorzystania nieruchomości pozostającej w jego zasobie i oddanej w użytkowanie wieczyste, w celu stwierdzenia, czy nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli właściciel utracił posiadanie samoistne nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste i nie odzyskał go przez określony w ustawie czas, to traci przysługujące mu dotychczas prawo własności nieruchomości.

Jeżeli nieruchomość taka znalazła się w posiadaniu samoistnym zasiadającego, to jego posiadanie było skierowane nie tylko przeciwko właścicielowi, ale także przeciwko użytkownikowi wieczystemu.

Z tych względów skargę kasacyjną wnioskodawców, opartą na argumentacji prawnej zbieżnej ze stanowiskiem prawnym Sądu Najwyższego, należało - jako uzasadnioną - uwzględnić.

Sąd Okręgowy, przyjąwszy istnienie negatywnej co do zasady przesłanki zasiedzenia nieruchomości, co było wystarczające do oddalenia wniosku, nie zajął stanowiska odnośnie do przesłanek określonych w art. 172 k.c. ani chwili, w której nastąpiło zasiedzenie. Sąd drugiej instancji jest zobowiązany, niezależnie od zakresu zarzutów, do dokonania własnej oceny prawnej żądania (wniosku) i właściwego zastosowania prawa materialnego. Ze względu na to, że Sąd Okręgowy skupił się na okoliczności, która - w jego ocenie - przesądzała bezzasadność wniosku, nie wypowiedział się co do przesłanek powołanych na uzasadnienie wniosku.

Z tych względów Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, stosownie do art. 398¹⁵ k.p.c. Z powodu braku wniosku orzeczeniem nie objęto kosztów postępowania kasacyjnego.

aw

jw