

Sygn. akt IV CSK 605/18

POSTANOWIENIE

Dnia 11 września 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z wniosku H. Z. Z.
przy uczestnictwie Gminy Miasta S. i E. Ł.
o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 11 września 2019 r.,
na skutek dwóch skarg kasacyjnych uczestników postępowania:
Gminy Miasta S. oraz E. Ł.
od postanowienia Sądu Okręgowego w G.
z dnia 24 maja 2018 r., sygn. akt XVI Ca (...),

**odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania
i zasądza od uczestniczek na rzecz wnioskodawczyni kwoty
po 2700 (dwa tysiące siedemset) zł z tytułu zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

H. Z. Z. wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przez siebie w drodze zasiedzenia prawa własności bliżej oznaczonej nieruchomości położonej w S., dla której w Sądzie Rejonowym w S. prowadzona jest księga wieczysta kw nr (...) (dalej - „Nieruchomość”), z dniem 1 października 2005 r.

Postanowieniem z dnia 10 lipca 2017 r. Sąd Rejonowy w S. oddalił wniosek, a postanowieniem z dnia 24 maja 2018 r. Sąd Okręgowy w G. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że stwierdził, iż wnioskodawczyni nabyła przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2005 r. prawo własności Nieruchomości.

W skardze kasacyjnej, w uzasadnieniu wniosku o jej przyjęcie do rozpoznania, uczestniczka Gmina Miasto S. wskazała przyczynę kasacyjną określoną w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. W jej ocenie w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, a mianowicie: 1. czy sformułowanie użyte w art. 176 § 1 i 2 k.c. „obecny posiadacz” oznacza posiadacza, który jest „obecnym posiadaczem” na datę, na jaką Sąd stwierdza nabycie prawa własności przez zasiedzenie, czy też musi być „obecnym posiadaczem” jednocześnie w dacie określonej powyżej, jak i w dacie składania wniosku o stwierdzenie nabycia prawa własności przez zasiedzenie oraz w dacie orzekania przez Sąd nabycia prawa własności przez zasiedzenie; 2. czy sformułowanie użyte w art. 176 k.c. „może doliczyć” i „może być doliczony” oznacza, że doliczenie okresu posiadania poprzednika jest dyspozytywne dla „obecnego posiadacza”, który ma takie uprawnienie i przywilej, jednakże wynikający z faktu bycia „obecnym posiadaczem”. Zdaniem skarżącego, założenie racjonalności ustawodawcy nakazuje przyjąć, że sformułowania te były celowe i oznaczają, iż „obecny” posiadacz oznacza posiadacza aktualnego zarówno na datę stwierdzenia zasiedzenia, wnioskowania oraz orzekania, natomiast sformułowanie „obecny posiadacz może doliczyć” oznacza dyspozytywność, warunkowaną posiadaniem statusu „obecnego posiadacza”.

W skardze kasacyjnej, w uzasadnieniu wniosku o jej przyjęcie do rozpoznania, uczestniczka E. Ł. wskazała przyczyny kasacyjne określone w art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. W jej ocenie w sprawie istnieje potrzeba wykładni przepisów

budzących poważne wątpliwości oraz wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, tj. art. 336 w związku z art. 172 § 1 k.c. w zakresie dotyczącym możliwości posiadania jednej nieruchomości jako posiadacz zależny a sąsiedniej jako posiadacz samoistny w sytuacji, w której nieruchomości stanowią jedną całość gospodarczą i są ze sobą faktycznie i funkcjonalnie połączone.

Jej zdaniem w sprawie występują też istotne zagadnienia prawne wyrażające się w pytaniach: 1. czy brak uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego i dowiadywanie się o możliwość nabycia nieruchomości determinują charakter posiadania jako posiadanie właścicielskie w sytuacji, w której nieruchomość stanowi jedną całość gospodarczą i jest połączona z nieruchomością posiadaną w ramach posiadania odpowiadającego treści użytkowania wieczystego; 2. czy wystąpienie z wnioskiem o zasiedzenie może być uznane za wykonywanie prawa i korzystać z ochrony w sytuacji, w której uwzględnienie takiego wniosku powoduje naruszenie zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i pozbawia ochrony osobę, która przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabyła własność nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z art. 398¹ § 1 k.p.c. wynika, że skarga kasacyjna przysługuje co do zasady od prawomocnych orzeczeń sądów drugiej instancji, a więc orzeczeń wieńczących dwuinstancyjne postępowanie sądowe, w którym sądy obu instancji dysponują pełną kognicją w zakresie faktów i dowodów. Jednakże zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania tylko wtedy, gdy w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. W zamyśle ustawodawcy skarga kasacyjna stanowi zatem nadzwyczajny środek zaskarżenia, którego rozpoznanie przez Sąd Najwyższy musi być uzasadnione względami o szczególnej doniosłości, wykraczającymi poza indywidualny interes skarżącego, a mającymi swoje źródło w interesie publicznym, w szczególności przez zapewnienie jednolitej wykładni i stosowania prawa. Wyłączną podstawą oceny pod kątem przyjęcia skargi

kasacyjnej do rozpoznania są wskazane w niej przyczyny kasacyjne wraz z uzasadnieniem (art. 398⁴ § 2 k.p.c.).

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, skarżący, który jako uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania wskazał przyczynę określoną w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c., powinien odpowiednio sformułować zagadnienie prawne, wskazać przepisy prawa, na których tle zagadnienie się wyłoniło oraz przedstawić argumentację jurydyczną uzasadniającą możliwość rozbieżnych ocen prawnych oraz świadczącą o istotności tego zagadnienia (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, Nr 1, poz. 11, z dnia 2 grudnia 2014 r., II CSK 376/14, nie publ., z dnia 9 kwietnia 2015 r., V CSK 547/14, nie publ.). Zagadnienie jest istotne, jeżeli jego rozstrzygnięcie ma znaczenie dla ukierunkowania praktyki sądowej i rozstrzygnięcia sprawy, w której zagadnienie powstało (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2012 r., II CSK 180/12, nie publ. oraz z dnia 2 grudnia 2014 r., II CSK 376/14, nie publ.), wywołuje poważne wątpliwości, a zarazem nie było dotychczas rozstrzygnięte w judykaturze albo dotychczasowe orzecznictwo wymaga zmiany (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2016 r., II CSK 94/16, nie publ.).

Zagadnienie przedstawione przez Gminę Miasto S. nie czyni zadość wskazanym wymaganiom, nie można bowiem uznać, że wywołuje poważne wątpliwości. Zważywszy, że zasiedzenie następuje *ex lege* w dacie upływu wymaganego okresu posiadania samoistnego, jest jasne, iż status „obecnego” ma posiadacz władający samoistnie rzeczą w tej dacie. Wzmianka o „obecnym” posiadaczu służy jedynie jego odróżnieniu od „poprzednika”, a więc poprzedniego posiadacza. Z kolei posłużenie się formułą „może doliczyć” nie wskazuje na fakultatywność takiego zabiegu, lecz wynika z założenia, że „obecny” posiadacz, który włada rzeczą jak właściciel jest zawsze zainteresowany takim zabiegiem. Kwestie te nie wywołują istotnych wątpliwości ani w orzecznictwie ani w doktrynie, a przywoływane w skardze racje semantyczne nie dowodzą ich występowania. Natomiast argumentacja wskazująca na zagrożenie bezpieczeństwa obrotu w istocie nie wiąże się z zastosowaniem art. 176 k.c. - jest aktualna w każdym przypadku powołania się na zasiedzenie po upływie długiego okresu czasu –

a ponadto bazuje na błędnym założeniu, że zasiedzenie, w jakiś bliżej nieokreślony sposób, wyłącza czy ogranicza ochronę nabywcy wynikającą z zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, obecnie tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.). Odrębną kwestią jest także legitymowanie się przez wnioskodawcę interesem prawnym w żądaniu stwierdzenia zasiedzenia, jednakże w orzecznictwie wyjaśniono już, że co do zasady nie jest przeszkodą do złożenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia to, iż posiadanie zasiedzianej rzeczy - albo nawet jej własność - przeszło już na inną osobę (por. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1950 r., C 1864/49, OSN 1950, nr 1, poz. 3- zasada prawna z dnia 11 czerwca 2015 r., III CZP 112/14, OSNC 2015, nr 11, poz. 127 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r., IV CSK 280/14, nie publ.).

Przedstawionym wymaganiom nie czynią zadość także zagadnienia prawne przytoczone w skardze kasacyjnej uczestniczki postępowania E. Ł.. Kwestia, czy brak uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego i dowiadywanie się o możliwość nabycia nieruchomości determinują charakter posiadania jako posiadanie właścicielskie nie nadaje się do abstrakcyjnego rozstrzygnięcia. Ponadto w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono już, że wprawdzie nieuiszczanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego nie przesądza jeszcze o charakterze posiadania (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2015 r., IV CSK 85/15 i z dnia 12 kwietnia 2019 r., I CSK 368/18), jednakże świadczy - przy świadomości braku do niej tytułu prawnego - o tym, że posiadacz nie wykonywał swego władztwa w takich w granicach jak użytkownik wieczysty (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2015 r., IV CSK 85/15). *In casu* Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawczyni i jej poprzednik prawny mieli świadomość tego, iż Nieruchomość jest działką odrębną od tej, do której byli współuprawnieni jako współużytkownicy wieczystości, i że nie jest w użytkowaniu wieczystym.

Również kwestia dopuszczalności powołania się na nadużycie prawa w celu oddalenia wniosku o zasiedzenie była już wielokrotnie wyjaśniana w orzecznictwie, w którym jednolicie przyjmuje się, że art. 5 k.c. nie może być podstawą odmowy

stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie, ponieważ nabycie to następuje *ex lege*, stwierdzenie ma charakter deklaracyjny i nie stanowi konsekwencji czynienia użytku z prawa podmiotowego w rozumieniu tego przepisu (por. uchwała całej Izby Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2014 r., I CSK 533/13, OSNC-ZD 2015, z. D, poz. 54, z dnia 30 stycznia 2015 r., III CSK 123/14, nie publ., z dnia 4 marca 2016 r., I CSK 750/15, nie publ. i z dnia 17 czerwca 2016 r., IV CSK 662/15, nie publ.). Nietrafne jest przy tym - jak już wspomniano - założenie, że uwzględnienie wniosku o zasiedzenie powoduje naruszenie zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i pozbawia ochrony osobę, która przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabyła własność nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie. Rozstrzygnięcie wynikającej z zasiedzenia kolizji między uzyskanym w ten sposób prawem własności, a interesem nabywcy nieruchomości od właściciela ujawnionego w księdze wieczystej nie było przedmiotem orzekania w niniejszej sprawie i Sąd Okręgowy w tej kwestii w ogóle się nie wypowiadał.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego powołanie się na przyczynę kasacyjną przewidzianą w art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c. wymaga wykazania przez stronę skarżącą, że chodzi o wykładnię przepisów prawa, których treść i znaczenie nie zostały dostatecznie wyjaśnione w dotychczasowym orzecznictwie lub że istnieje potrzeba zmiany ich dotychczasowej wykładni, podania, w drodze stosownego jurydycznego wyводу, na czym owe wątpliwości polegają, jak również że mają one poważny oraz rzeczywisty charakter i ich rozstrzygnięcie wiąże się z rozpatrywaną sprawą i jest istotne z punktu widzenia wyniku postępowania oraz publicznoprawnych funkcji skargi kasacyjnej (por. m. in. postanowienia z dnia 15 października 2002 r., II CZ 102/02, nie publ., z dnia 28 marca 2007 r., II CSK 84/07, nie publ., z dnia 8 lipca 2008 r. I CSK 111/08, nie publ., z dnia 20 listopada 2015 r., III CSK 269/15, niepubl., z dnia 20 maja 2016 r., V CSK 692/15, niepubl., z dnia 3 sierpnia 2017 r., IV CSK 85/17, nie publ., z dnia 7 grudnia 2017 r., I CSK 499/17, nie publ., z dnia 26 kwietnia 2018 r., IV CSK 571/17, nie publ.).

W tym świetle nie można zgodzić się ze skarżącą E. Ł., że istnieje potrzeba wykładni art. 336 w związku z art. 172 § 1 k.c. co do możliwości posiadania jednej

nieruchomości jako posiadacz zależny a sąsiedniej jako posiadacz samoistny w sytuacji, w której nieruchomości stanowią jedną całość gospodarczą i są ze sobą faktycznie i funkcjonalnie połączone. Również ta kwestia została już wystarczająco wyjaśniona w orzecznictwie. Począwszy od uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75 (OSNCP 1976, nr 12, poz. 259, zasada prawna) nie budzi już wątpliwości, że nabycie prawa użytkowania wieczystego przez zasiedzenie jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy użytkowanie wieczyste zostało już ustanowione na rzecz oznaczonej osoby (por. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2000 r., IV CKN 137/00, nie publ., z dnia 24 czerwca 2010 r., IV CSK 553/09, nie publ., z dnia 16 października 2014 r., III CSK 299/13, nie publ., z dnia 6 kwietnia 2016 r., IVCSK414/15, nie publ. i z dnia 12 kwietnia 2019 r., I CSK 368/18, nie publ.). Ze stanowiskiem tym w pełni koreluje zapatrywanie, że możliwa jest sytuacja, w której użytkownik wieczysty jednej nieruchomości, posiada samoistnie (jak właściciel), sąsiednią, przyłączoną do niej nieruchomość, na której nie ustanowiono użytkowania wieczystego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 183/09, nie publ., z dnia 2 grudnia 2015 r., IV CSK 85/15, nie publ., z dnia 17 grudnia 2015 r., I CSK 921/14, nie publ., z dnia 24 marca 2017 r., I CSK 633/16, nie publ.). Dotyczy to zwłaszcza przypadku, takiego jak ustalony w niniejszej sprawie, w której użytkownik wieczysty wie, że nie przysługuje mu prawo wieczystego użytkowania do całej nieruchomości, lecz jedynie do jej części (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 281/11, OSNC-ZD 2012, nr 2, poz. 46 i z dnia 24 marca 2017 r., I CSK 633/16). Wbrew założeniu skarżącej, wskazana linia orzecznicza nie pozostaje w żadnej kolizji z poglądem, że posiadanie nieruchomości jak ten, któremu przysługuje prawo użytkowania wieczystego, nie jest tożsame z władaniem nią jak właściciel (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109).

Z tych względów, na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c. oraz - co kosztów - art. 98 § 1 i § 3 w związku z art. 99, art. 108 § 1, art. 520 § 3, art. 13 § 2, art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

aj